



P U T U S A N

No. 1464 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR**, bertempat tinggal di Jalan KH.Azhari RT.27 No.1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;
2. **SAID YAHYA Bin ABDULLAH ALMENOAR**, bertempat tinggal di Jalan KH.Azhari RT.27 No.1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dindin Suudin, SH., MH., Dkk., para Advokat, berkantor di Jalan Kapten Anwar Sastro No. 1409 A, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu **Tergugat I** dan **Tergugat II/Pembanding I** dan **Pembanding II**;

m e l a w a n

1. **ROGUAN Binti S.SALAHUDDIN ASSEGAF**, bertempat tinggal di Jalan KH.Azhari No.257 RT/RW. 033/004, Kelurahan 13 Ulu Palembang;
2. **KALSUM Binti S.SALAHUDDIN ASSEGAF**, bertempat tinggal di Jalan Jaya Indah Rukun II No.1040 RT/RW. 21A/7 Kelurahan 14 Ulu Palembang;
3. **SY.SALAMAH Binti S.SALAHUDDIN ASSEGAF**, bertempat tinggal di Jalan Raya Indah Rukun II No.1042 RT/RW. 21A/7, Kelurahan 14 Ulu Palembang;
4. **S.ALI Bin S.SALAHUDDIN ASSEGAF**, bertempat tinggal di Jalan KH.Azhari No.57 RT/RW. 004/001, Kelurahan 14 Ulu Palembang, keempatnya memberi kuasa kepada Apriyani, SH., Advokat beralamat di Jalan Sematang Komplek Griya Sejahtera II, Blok QA No. 17, kelurahan Sako, Kecamatan Sako, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2009;

Para Termohon Kasasi dahulu **Para Penggugat/Para Terbanding**;

Hal. 1 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011



dan

NOTARIS & PPAT KGS.ZAINAL ARIFIN, SH., bertempat tinggal di
Jalan Segaran 15 Ilir No.39A Palembang;

Turut Termohon Kasasi dahulu **Turut Tergugat/Turut
Terbanding**;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan Tergugat II, serta
Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat di muka persidangan
Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap satu buah bangunan toko No.47 yang terletak di Jalan Pasar 16 Ilir Palembang, yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.679/T. Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN ASSEGAF yang diperoleh dari warisan orang tua (Ibu) Penggugat almarhumah SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN ASSEGAF alias SYARIFAH ALAWIYAH Binti USMAN ASSEGAF yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;
2. Bahwa dahulu ± pada tahun 1984 almarhumah Ibu Penggugat yang bernama SYARIFAH ALWIYAH Binti USMAN ASSEGAF, semasa hidupnya pernah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Palembang terhadap SAID ALWI AL MENOAR selaku Tergugat I dan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR selaku Tergugat II sebagaimana yang terdaftar dalam daftar perkara perdata No.45/Pdt.G/1984/PN.PLG; Adapun maksud dari gugatan tersebut intinya adalah **sengketa masalah uang sewa dan masalah pemutusan hubungan sewa menyewa** antara almarhumah SYARIFAH ALWIYAH Binti USMAN ASSEGAF sebagai Penggugat (Pemilik toko/ yang menyewakan) dengan SAID ALWI ALMENOAR dan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II (Penyewa toko);
3. Bahwa terhadap sengketa tersebut kemudian berlanjut sampai tingkat banding di Pengadilan Tinggi Palembang dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Palembang dalam putusannya 36/Pdt/1985 PT.PLG tanggal 10 Agustus 1985 dengan amar putusan sebagai berikut:

Hal. 2 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;
 - Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 4 Desember 1984 No.45/pts.pdt.G/1984/PN.PLG yang dimohonkan banding tersebut, sehingga seluruhnya berbunyi sebagai berikut:
 - Dalam Eksepsi:
 - menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya;
 - Dalam Konvensi:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi untuk sebagian;
 - Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kota Madya Daerah Tk.II Palembang No.03/P12/KPTS/KUP/1983 tanggal 8 Nopember 1983 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi seluruh tunggakan uang harga sewa yang belum dibayarkan kepada Penggugat terhitung sejak Januari 83 sampai pada tanggal putusan ini memperoleh kekuatan untuk dijalankan, sejumlah Rp., 100.000,- (seratus ribu Rupiah) setiap bulan;
 - Menghukum Para Tergugat dengan memutuskan hubungan sewa menyewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu Rupiah);
 - Menolak yang lain dan selebihnya;
 - Dalam Rekonvensi:
 - Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonvensi tidak dapat diterima;
4. Bahwa kemudian terhadap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut, kedua belah pihak yakni almarhumah SYARIFAH ALWIYAH Binti USMAN ASSEGAF selaku Penggugat serta SAID ALWI ALMENOAR dan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR selaku Tergugat I dan Tergugat II, sepakat untuk mengakhiri perselisihan/sengketa tersebut, sehingga kedua belah pihak mengadakan **perdamaian** dengan tujuan pokok (perjanjian pokok), kedua belah pihak tetap melanjutkan kembali hubungan sewa menyewa yang sebelumnya disengketakan. Kemudian maksud dari perdamaian kedua belah pihak tersebut dituangkan kedalam



AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH. (Turut Tergugat);

5. Adapun isi Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut **antara lain** sebagaimana yang dituangkan dalam **Pasal 3** yang menyatakan bahwa:

Pasal 3 :

- Kedua belah pihak telah sepakat untuk tetap melanjutkan persewaan toko miliknya Pihak Pertama tersebut diatas dengan ketentuan ;
 - Bahwa terhitung sejak tanggal ini ditanda tangani penghadap Pihak Kedua tuan SAID ALWI ALMENOAR tersebut tidak lagi sebagai salah seorang penyewa dari toko tersebut diatas, tempatnya akan digantikan pihak ketiga yaitu Nyonya SYARIFAH NUR Binti AHMAD ALMENOAR yang akan disebut dibawah ini;
 - Maka dengan demikian terhitung sejak tanggal dan hari ini sebagai penyewa dari toko tersebut di atas adalah :
 - a. Tuan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR;
 - b. Nyonya SYARIFAH NUR Binti AHMAD ALMENOAR tersebut;
6. Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut berjalan selama ± 14 (empat belas) tahun, pada tanggal 31 Juli tahun 1999 **Syarifah Nur Binti Ahmad Almendoar** selaku salah seorang penyewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang milik Penggugat tersebut di atas, **meninggal dunia**. Sehingga kedudukan Syarifah Nur Binti Ahmad Almendoar sebagai penyewa dalam Akta Perdamaian (dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 di atas menjadi **gugur dan berakhir dengan sendirinya**;
7. Bahwa oleh karena sewa menyewa toko yang dibuat antara almarhumah SYARIFAH ALWYAH Binti SAID USMAN ASSEGAF dengan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR dan SYARIFAH NUR Binti AHMAD ALMENOAR sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 3 Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 **tidak ada menyebutkan batas waktu kapan sewa menyewa tersebut harus berakhir**, maka sejak perjanjian a quo dibuat bulan Oktober 1985 sampai dengan sekarang (saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, ± 24 tahun), SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat I) **masih tetap menguasai Toko**



No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang (Objek sengketa) milik Penggugat;

7. Bahwa dengan masih dikuasainya toko objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I (sudah berjalan ± 24 tahun), Penggugat menjadi merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
Hal ini karena harga sewa yang dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat sangat murah. Selain itu Penggugat juga merasa dirugikan karena Penggugat sampai sekarang tidak dapat menempati sendiri toko miliknya tersebut, padahal Penggugat bermaksud hendak menempati dan memanfaatkan sendiri tokonya dan tidak mau lagi menyewakannya kepada Tergugat I;
8. Bahwa untuk melaksanakan keinginan Penggugat untuk **mengakhiri sewa menyewa tanpa batas waktu** sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut di atas, Penggugat telah berkali-kali menegur Tergugat I secara lisan agar mengosongkan dan menyerahkan toko objek sengketa kepada Penggugat, tetapi Tergugat I tetap tidak mengindahkannya;
Kemudian tindakan Penggugat selanjutnya sejak ± bulan Agustus 2008 s/d sekarang, Penggugat secara tegas sudah menolak (tidak mau menerima lagi) pembayaran uang sewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang (Objek sengketa) yang dibayar oleh Tergugat I;
9. Bahwa yang lebih tragis lagi, sejak bulan Agustus tahun 2008 tersebut muncullah Said Yahya Bin Abdullah Almenoar (Tergugat II) yang bermaksud membayar pula uang sewa toko No.47 milik Penggugat a quo. Tergugat II ini seolah-olah bertindak sebagai orang yang berhak sebagai penyewa pula, padahal Tergugat II sebelumnya sama sekali tidak pernah mendapat izin ataupun persetujuan baik lisan maupun tertulis dari Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa. Oleh karenanya pembayaran uang sewa toko No.47 dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut telah Penggugat tolak pula;
10. Bahwa Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sampai sekarang masih menguasai dan tidak mau menyerahkan Toko No.47 Jalan Pasar 16 Palembang (Objek sengketa) kepada Penggugat secara sukarela, maka melalui gugatan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan **demi undang-undang, putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu terhadap objek sengketa, yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alwiyah**



Binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa Bin Abdullah Almenoar

dan **Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar**, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH (Turut Tergugat), dengan alasan hukum, bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN (yang berlaku sejak tanggal 10 Maret 1992) Jo pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK;**

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (6) UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman telah dinyatakan dengan tegas: **"Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini";**

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik telah dinyatakan pula sebagai berikut:

"Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak ditetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut";

Berdasarkan ketentuan 12 ayat (6) UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman Jo Pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik tersebut di atas, maka seharusnya sejak 10 Maret 1995 sewa menyewa tanpa batas waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 **harus dinyatakan berakhir;**

10. Bahwa oleh karena Perjanjian pokok mengenai sewa menyewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Palembang (Objek sengketa) **yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alwiyah Binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa Bin Abdullah Almenoar dan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar** sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 telah

Hal. 6 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011



dinyatakan putus dan berakhir, maka Penggugat melalui gugatan ini memohon pula kepada majelis hakim untuk **menyatakan batal demi hukum seluruh isi AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH (Turut Tergugat);**

11. Bahwa selanjutnya melalui gugatan ini, Penggugat memohon kepada majelis Hakim agar menyatakan batal demi hukum pula perjanjian sewa menyewa baik yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga, baik yang dilakukan secara lisan maupun secara tertulis terhadap Toko No.47 Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) milik Penggugat, karena Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan tanpa izin dan persetujuan Penggugat selaku pemilik, sedangkan Tergugat I maupun Tergugat II bukanlah orang yang berhak untuk menyewakan kembali bangunan toko tersebut kepada pihak lain;
12. Bahwa selain hal tersebut di atas, melalui gugatan ini Penggugat memohon pula kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memerintahkan **Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya**, agar mengosongkan dan menyerahkan (mengembalikan) kepada Penggugat bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir (objek sengketa) yang berdiri di atas tanah sertifikat Hak Milik No.679/T. Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN ASSEGAF milik Penggugat, dalam keadaan baik, tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan pula kepada **Turut Tergugat** untuk mematuhi isi putusan ini;
13. Bahwa selanjutnya untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, cukup beralasan pula kiranya melalui gugatan ini, Penggugat memohon agar majelis hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa), yang belum dibayarkan kepada Penggugat yang nilai uang sewanya berdasarkan harga pasaran sekarang ± Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah)



setahun, terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan baik;

14. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II mau mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Bangunan Rumah tempat tinggal TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang terletak di Jalan KH. Azhari RT.27 No. 1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;

14. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II segera melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II, membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per-hari baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng, apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde), sampai putusan ini dapat terlaksana dengan baik;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasari bukti-bukti dan dasar hukum yang kuat serta otentik, maka Penggugat mohon pula kepada majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (putusan serta merta atau Uit voerbaar bij voorraad);

16. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan toko No.47 yang terletak di Jalan Pasar 16 Ilir Palembang yang berdiri di atas tanah sertifikat Hak Milik No.679AT. Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN ASSEGAF yang diperoleh dari warisan orang tua (Ibu) Penggugat, yakni almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH Binti USMAN ASSEGAF yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;



3. **Menyatakan putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu** terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alwiyah Binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa Bin Abdullah Almenoar (Tergugat I) dan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar, sebagaimana yang tertuang dalam **Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985**, dan sekaligus menyatakan batal demi hukum pula **seluruh isi Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH (Turut Tergugat) tersebut, karena telah bertentangan dengan pasal 12 ayat (6) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN Jo. pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994 tentang PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK;
4. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa Toko No.47 Pasar 16 Ilir (Objek sengketa) milik Penggugat, karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik Penggugat baik secara lisan maupun tertulis;
5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga, baik yang dilakukan secara lisan maupun secara tertulis terhadap Toko No.47 Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) milik Penggugat, karena Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan tanpa izin dan persetujuan Penggugat selaku pemilik, sedangkan Tergugat I maupun Tergugat II bukanlah orang yang berhak untuk menyewakan kembali bangunan toko tersebut kepada pihak lain;
6. Memerintahkan kepada **Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga, pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya** untuk mengosongkan dan menyerahkan (mengembalikan) kepada Penggugat, bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) yang berdiri di atas tanah sertifikat Hak Milik No.679/T. Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN milik Penggugat tersebut, dalam keadaan baik, tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan pula **kepada Turut Tergugat** untuk mematuhi isi putusan ini;



7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng, membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) yang belum dibayarkan kepada Penggugat, yang nilai sewanya berdasarkan harga pasaran sekarang ± Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) setahun, terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan baik;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Palembang terhadap Bangunan Rumah tempat tinggal milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang terletak di Jalan KH. Azhari RT.27 No. 1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per-hari, apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde), sampai putusan ini dapat terlaksana dengan baik;
10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (putusan serta merta atau Uit voerbaar bij voorraad);
11. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng, untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

I. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSERTIUM (GUGATAN KURANG PIHAK)

1. Bahwa Penggugat dalil gugatannya pada angka 4,5,6 mengakui adanya Sewa menyewa atas toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang (Objek Sengketa) antara SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF dengan Tuan SAID MUSTOFA BIN ABDULLAH AMENOER dan nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOER, sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 dari isi akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985;



2. Bahwa ketika kemudian SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1985, Sewa menyewa tetap dilanjutkan dengan kata lain adanya PERALIHAN HAK SEWA YANG DILANJUTKAN oleh ahli waris SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF dengan Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOER dan SAID MUSTOFA BIN ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat I) dan uang sewapun selalu diterima oleh ahli warisnya yaitu S. ALI bin SALAHUDDIN (Penggugat No.4) Demikian juga ketika salah satu penyewa yaitu Nyonya SYARIFAH ALAWIYAH binti AHMAD ALMENOAR meninggal dunia pada tanggal 31 Juli 1999 Sewa Menyewa tidak gugur dan tidak berakhir dengan sendirinya, karena tanpa jeda waktu PERALIHAN HAK SEWA LANGSUNG DILANJUTKAN oleh seluruh ahli waris dan almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR, sebagaimana secara EXPLICIT telah DISETUJUI oleh seluruh ahli waris dari almarhumah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF yaitu dengan diterimanya selama ini uang sewa dari ahli waris almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR BINTI AHMAD ALMENOAR yang diberikan oleh salah satu ahli warisnya yaitu SAID YAHYA BIN ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat II) dan pembayaran sewapun diterima oleh ahli waris almarhumah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF melalui salah satu ahli warisnya yaitu S. ALI bin S. SALAHUDDIN (Penggugat No.4);

Bahkan Uang Pembayaran Sewa setiap tahunnya selalu naik dan bertambah secara bertingkat sebesar 12,5 % (dua belas koma lima persen) sesuai kesepakatan dengan merujuk Pasal 4 dalam Akta Perdamaian (Dading) No. 8 tanggal 9 Oktober 1985 yang pada pokoknya menyatakan " Pihak Pertama dengan para penyewa baru tersebut telah sepakat untuk menetapkan uang harga sewa toko tersebut untuk tiap-tiap tahunnya naik/bertambah secara bertingkat 12,5 % (dua belas koma lima persen)dari uang harga sewa setahun berjalan dstnya";

Apabila selama ini tidak pernah ada keberatan keberatan baik secara lisan maupun tertulis yang diajukan oleh ahli waris almarhumah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSIEGAF pada tahun 1985 kepada ahli warisnya dan PERALIHAN HAK SEWA dari almarhumah Ny.SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR pada tahun 1999 kepada ahli warisnya telah sesuai dengan Pasal 1318 KUHPerdara yang pada



pokoknya menyatakan "Perjanjian tidak hanya untuk para pihak tetapi juga ahli warisnya";

3. Bahwa dengan dilanjutnya sewa menyewa antara Penggugat selaku ahli waris SYARIFA ALAWIYAH binti USMAN ASSEGAF tersebut dengan ahli waris Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD LAMENOAR maka seharusnya Penggugat dalam mengajukan gugatan tentang sewa menyewa dimaksud harus menggugat pula seluruh ahli waris dari almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR;
4. Bahwa dengan tidak digugatnya seluruh ahli waris dari almahumah Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR, maka gugatan Penggugat KURANG PARA PIHAK;

II. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL (GUGATAN OBSCUUR LIBEL)

OBSCUUR LIBEL (PERTAMA)

1. Bahwa dalam perihal gugatan Penggugat disebut mengenai " *Gugatan Pengakhiran (Pemutusan) Perjanjian sewa menyewa bangunan toko tanpa batas waktu* " tetapi baik dalam posita gugatan maupun dalam petitum gugatan tidak jelas, apakah pengakhiran (Pemutusan) perjanjian sewa menyewa bangunan toko tanpa batas waktu itu dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum ataukah dikarenakan adanya perbuatan wanprestasi, hal ini tidak jelas;
2. Bahwa demikian juga dalam dalil gugatan Penggugat yang hanya mengatakan pada pokoknya " *Akta Perdamaian 9 Danding) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 mengenai perjanjian sewa menyewa adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 12 ayat (6) UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan pemukiman jo Pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah bukan Pemilik* " adalah suatu dalil yang tidak jelas, karena :
 - a. Meskipun telah ada UU No.4 tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 tersebut tetapi sewa menyewa tetap berjalan, baik pada saat SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF telah meninggal dunia pada tahun 1995 maupun pada saat Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR telah meninggal dunia pada tahun 199, sewa menyewa tetap dilanjutkan dan uang sewa tetap dibayar dan diterima oleh para ahli warisnya masing masing;Maka secara hukum ada kesepakatan dari pihak untuk mengabaikan UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 dimaksud sehingga Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat selaku ahli waris



almarhum SYARIFAH ALAWIYAH dengan Tergugat II dan Ahli waris almarhumah Ny SYARIFAH NUR adalah TIDAK BERTENTANGAN dengan UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 tersebut;

- b. Apabila dinyatakan batal demi hukum, maka Akta Perdamaian (Dading) No 8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut akan dianggap " tidak pernah ada " atau " tidak pernah terjadi " sementara Akta Perdamaian (Dading) dibuat tahun 1985 sedangkan UU No. 4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 maka PENERAPAN terhadap UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 TIDAK DAPAT DIBERLAKUKAN SURUT;
3. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa yang tertuang dalam Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut, apakah adanya perbuatan melawan hukum ataukah adanya perbuatan wanprestasi, maka gugatan Penggugat yang demikian adalah Obscuur Libel;

OBSCUUR LIBEL (KEDUA)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita angka 11 dan pada petitum angka 5 yang pada pokoknya mendalilkan dan menuntut "*Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan **batal demi hukum perjanjian sewa menyewa** yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga*";
2. Bahwa dalil posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut di atas, tidak sempurna dan tidak jelas, karena tidak disebutkan perjanjian sewa menyewa yang mana dan tanggal berapa yang dilakukan baik antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maupun antara Tergugat I dengan pihak ketiga antaupun antara Tergugat II dengan Pihak ketiga, sehingga ketidak jelasan posita dan petitum Penggugat tersebut, menjadikan gugatan Penggugat Obscur Libel;
Berdasarkan uraian di atas, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sudah beralasan hukum, oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menerima Eksepsi dimaksud, dan menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan



Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi adalah merupakan salah satu ahli waris dari almarhum SAID ABDULLAH BIN ALMENOAR yang meninggal pada tanggal 27 Februari 1972 dan dari Almarhumah Nycnya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR yang meninggal pada tanggal 31 Juli 1999, sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 11 Januari 2010;
2. Bahwa antara Para Penggugat dalam rekonpensi dengan Para Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi telah terjadi kesepakatan dalam melanjutkan sewa menyewa Toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir Palembang;
3. Bahwa sewa menyewa yang tidak mempunyai batas waktu yang dilanjutkan oleh para Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi dalam perkara aquo adalah BUKAN sewa Menyewa yang terjadi pada umumnya, tetapi Sewa Menyewa dalam perkara aquo adalah merupakan bentuk yang dikenal dikalangan atau dimasyarakat Tionghoa dan Arab dalam sebutan Sewa Menyewa " UANG TEH " yaitu si penyewa membangun bangunan di atas tanah milik yang menyewakan tanah sedangkan bangunan yang dibangun merupakan milik Penyewa, maka harga sewa pun tidak sama dengan harga sewa menyewa pada umumnya, dimana bangunan yang dibangun sendiri oleh pemilik tanah (orang yang menyewakan) dan jangka waktu sewa menyewa pun dilakukan tanpa batas waktu;
4. Oleh karenanya, apabila kemudian si pemilik tanah (yang menyewakan) hendak memutuskan perjanjian sewa menyewa, maka yang menyewakan yang terjadi adalah dalam Sewa Menyewa " UANG TEH " Dimana pemilik tanah adalah SYARIFAH ALAWIYAH bnti USMAN ASSEGAF dan bangunan toko dibangun dengan biaya dari SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR yang merupakan Orang Tua Ayah / kandung Para Penggugat Rekonpensi pada tahun 1959, kemudian pada bulan Maret 1960 bangunan toko tersebut dihuni atau ditempati oleh SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR sebagaimana Surat Izin Perumahan NO.100/III/60/B tanggal 24 Maret 1960 yang dikeluarkan oleh Dinas



Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Sum Sel Palembang pada saat itu, dan selanjutnya bangunan toko tersebut diperbaiki atau direhab pada tahun 1973 dengan biaya Rp.1.200.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Penggugat Rekonpensi I, kemudian pada tahun 2007 dilakukan lagi perbaikan atau rehab pada bagian depan dan belakang bangunan toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang dengan biaya sebesar Rp.22.500.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Penggugat Rekonpensi I;

5. Bahwa adapun KRONOLOGIS sewa menyewa " Uang Teh " tersebut sebagai berikut ;

- Bahwa Pemilik Tanah adalah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Abdullah bin Ali Almenoar, dan toko tersebut dihuni oleh Said Abdullah bersama Said Alwi Almenoar sejak tanggal 24 Maret 1960 sebagaimana Surat Izin Perumahan No.100/III/60/B tanggal 24 Maret 1960 yang dikeluarkan oleh Dinas Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Sumsel Palembang pada saat itu;

- Bahwa dikarenakan Said Abdullah bin Ali Almenoar meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 1972, maka Sewa Menyewa dengan Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf **DILANJUTKAN** oleh ahli waris almarhum Said Abdullah bin Ali Almenoar salah satunya Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I) yang dibantu bersama-sama dengan Said Alwi Almenoar;

Namun pada tahun 1984 terjadi sengketa mengenai pembayaran uang sewa dalam perkara di Pengadilan Negeri Palembang No.45/Pdt.G/1934/PN.Plg dan diakhiri dengan akta perdamaian (Dading) No.08 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT Kgs Zainal Arifin SH.;

6. Bahwa isi Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut antara lain berisikan;

Dalam Pasal 3 dinyatakan:

- Kedua belah pihak telah sepakat untuk tetap melanjutkan persewaan toko miliknya pihak pertama diatas dengan ketentuan;
- Terhitung sejak tanggal ini ditanda tangani penghadap Pihak Kedua Tuan Said Alwi Almenoar tersebut tidak lagi sebagai salah seorang penyewa dari toko tersebut diatas, tempatnya akan digantikan pihak ketiga yaitu Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar yang akan disebut di bawah ini.



- Maka dengan demikian terhitung sejak tanggal dan hari ini sebagai penyewa dari toko tersebut di atas adalah :
 - c. Tuan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi);
 - d. Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar;

Dalam Pasal 4 pada pokoknya dinyatakan :

- Pihak Pertama dengan para penyewa baru tersebut telah sepakat untuk menetapkan uang harga toko tersebut untuk **tiap-tiap tahunnya naik / bertambah secara bertingkat 12,5 % (dua belas koma lima persen)** harga uang sewa berjalan dst;
 - Selanjutnya para pihak sepakat bila dikemudian hari terjadi perubahan nilai uang Republik Indonesia , **kedua pihak akan meninjau dan merundingkan ketentuan harga sewa diatas secara mufakat dan musyawarah;**
7. Bahwa kemudian Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf selaku pemilik tanah meninggal dunia pada tahun 1995, dan sewa menyewa tetap dilanjutkan antara ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf tersebut dengan Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi I) selalu diterima oleh ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf melalui S. ALI bin S.SALAHUDDIN ASSEGAF (*Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi No.4*);

Sehingga dalam Sewa Menyewa yang dilanjutkan ini para pihak yaitu Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi dan Para Penggugat Rekonpensi **telah mengabaikan dan mengenyampingkan UU No.4 Tahun 1992** tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;

8. Bahwa kemudian pula **Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar** selaku salah satu penyewa (Pemilik bangunan) meninggal dunia pada tahun 1999, tetapi **sewa menyewa tetap dilanjutkan** antara ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Kompensi I) dan ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dan uang sewa dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Kompensi) dan dari ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar selalu dibayar oleh Said Yahya bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Kompensi II) selaku salah satu ahli waris almarhumah Nyonya



Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dan pembayaran sewa tersebut selalu diterima oleh ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf melalui S. ALI bin S.SALAHUDIN ASSEGAF (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi No.4);

Sehingga dalam Sewa Menyewa yang dilanjutkan ini pula pihak yaitu Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi selaku ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dan Para Penggugat Rekonpensi selaku ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar **telah mengabaikan dan menyampingkan UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman serta PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;**

9. Bahwa dari uraian pada angka 5 dan angka 6 diatas, jelas **secara EXPLICIT telah terjadi kesepakatan sewa menyewa toko No.47** di Pasar 16 Ilir Palembang antara ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dalam hal ini Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Kompensi dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Kompensi I) dan ahli waris Nyonya Syarifah Nur binti Abdullah Almenoar yang diwakili oleh salah satu ahli warisnya Said Yahya bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Kompensi II) dan masing masing pihak sejak tahun 1995 **telah mengabaikan dan menyampingkan UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman serta PP No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;**

Maka Perjanjian Sewa Menyewa antara ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dalam hal ini Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Kompensi I) dan ahli waris Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar yang diwakili oleh salah satu ahli warisnya Said Yahya bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Kompensi II) adalah **SAH SECARA HUKUM, tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata berlaku sebagai Undang undang** bagi para pihak tersebut;

10. Bahwa dalam pelaksanaan sewa menyewa antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tersebut, setiap tahunnya uang sewa selalu naik dan bertambah secara bertingkat sebesar 12,5%



(dua belas koma lima persen) dan para Penggugat Rekonpensi melalui nama S.ALI bin S.SALAHUDIN ASSEGAF (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi No.4);

11. Bahwa dalam perjanjian Sewa Menyewa tersebut, pada tahun 2007 pihak Para Penggugat Rekonpensi melakukan perbaikan atau rehab pada bagian depan dan belakang bangunan toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang dengan biaya sebesar Rp.22.500.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Penggugat Rekonpensi I;

12. Bahwa dikarenakan tergugat Rekonpensi melihat bangunan toko tersebut dalam kondisi yang terawat baik, ternyata kemudian sejak bulan Agustus 2008, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dengan berbagai alasan yang tidak masuk akal, tidak bersedia lagi menerima pembayaran uang sewa dari para Penggugat Rekonpensi, sehingga Para Penggugat Rekonpensi tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum juga tidak ada melakukan perbuatan ingkar janji, Para Penggugat Rekonpensi tetap taat melakukan pembayaran sewa, terakhir pembayaran sewa dari Para Penggugat Rekonpensi dititipkan secara konsinyasi di Pengadilan Negeri Palembang, sebagaimana Berita Acara Penyimpanan Uang / Konsinyasi di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 01/BA.PDT.KONS/2003/PN.Plg tanggal 06 April 2009, bahkan sampai saat ini Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I dan ahli waris almarhumah Ny. Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar melalui Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Konpensi II masih tetap dan selalu membayar uang sewa yang dikirim melalui wesel pos kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi;

13. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang telah menolak pembayaran uang sewa dari Para Penggugat Rekonpensi dengan alasan yang tidak masuk akal adalah merupakan perbuatan ingkar janji atau Wan Prestasi;

14. Bahwa karena tidak ada kesalahan baik berupa perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan ingkar janji yang lakukan oleh Para Penggugat Rekonpensi, maka Para Penggugat Rekonpensi merupakan Penyewa yang bertikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum dan perjanjian sewa menyewa secara hukum harus tetap berlanjut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Palembang supaya memberikan putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Toko No.47 di Pasar 16 Ilir Palembang antara Tergugat Rekonpensi ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I) dan ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar adalah Sah Secara hukum dan tetap berlanjut;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi Ahli Waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf telah melakukan perbuatan Ingkar Janji atau Wan Prestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi Ahli Waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf untuk melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Toko No.47 di Pasar 16 ilir Palembang tersebut;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 03/Pdt.G/2010/PN.Plg tanggal 11 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan toko No.47 yang terletak di jalan 16 Ilir Palembang yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.679/T Gambar Situasi No.784 tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang diperoleh dari waris orang tua (ibu) Penggugat yaitu almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;
3. Menyatakan putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akte Perdamaian (Dading) No.08 tanggal 09 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH. (Turut Tergugat) dapat dibatalkan;

Hal. 19 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011



4. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa toko No.47 pasar 16 Ilir (objek sengketa) milik Penggugat karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik Penggugat baik secara lisan maupun tertulis;
5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga baik secara lisan maupun secara tertulis terhadap toko No.47 pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) milik Para Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga, pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.679/T, Gambar Situasi No.784 tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Said Oesman milik Penggugat tersebut dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) yang harus dibayarkan kepada Penggugat sesuai yang telah diperjanjikan dalam pasal 3 akta perdamaian (dading) No.08 tanggal 9 Oktober 1985 terhitung sejak tahun 2008 sampai putusan ini dilaksanakan;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng untuk membayarkan uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta Rupiah) perhari, apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach van gewijsde) sampai putusan dapat dilaksanakan dengan baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, banding maupun kasasi (Uit voerbaar bij Voorraad);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
11. Menolak gugatan para penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

- Menghukum Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebanyak Rp.566.000.- (lima ratus enam puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan No. 96/Pdt/2010/PT.Plg tanggal 25 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- **MENGUATKAN** putusan **Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 03/Pts.Pdt.G/2010/PN.PLG tanggal 11 Mei 2010** yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sepanjang tentang amar putusan "Dalam Konvensi" tidak perlu memuat amar No.10 (sepuluh) tentang biaya perkara, sehingga seluruh amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan toko No.47 yang terletak di Jln.16 Ilir Palembang yang berdiri diatas tanah sertifikat hak milik No.679/T gambar situasi No.784 Tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang diperoleh dari waris orang tua (ibu) Penggugat, yaitu almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;
3. Menyatakan putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Sjarifa

Hal. 21 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alwija Binti Oesman Assegaf dan Said Mustofa bin Abdullah Almener sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 akte perdamaian (dading) No.08 tanggal 09 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Kgs Zainal Arifin SH. (Turut Tergugat) dapat dibatalkan;

4. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa toko No.47 pasal 16 Ilir (objek sengketa) milik Penggugat karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik Penggugat baik secara lisan maupun tertulis;
5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga baik secara lisan maupun secara tertulis terhadap toko No.47 pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) milik para Penggugat;
6. Memerintahkan kepada kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga, pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat bangunan Toko No.47 yang terletak di pasar 16 ilir Palembang (objek sengketa yang berdiri diatas tanah sertifikat hak milik No.679 / T.Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Said Oesman milik Penggugat tersebut dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di pasar 16 ilir Palembang (objek sengketa) yang harus dibayarkan kepada Penggugat sesuai yang telah diperjanjikan dalam pasal 3 akta perdamaian (dading) No.08 tanggal 9 Oktober 1985 terhitung sejak Tahun 2008 sampai putusan ini dilaksanakan;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri sendiri atau secara tanggung renteng untuk membayarkan uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-

Hal. 22 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011



(satu juta Rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkraach van gewijsde) sampai putusan dapat dilaksanakan dengan baik;

9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walapun ada upaya hukum Verzet, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad);

10. Menolak gugatan para penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi.

- Menolak gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam konvensi dan rekonvensi.

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebanyak Rp. 566.000,- (lima ratus enam puluh enam ribu Rupiah);

- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II pada tanggal 18 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 03/Pdt.G/2010/PN.Plg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tersebut pada tanggal 28 Maret 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat /Para Terbanding yang pada tanggal 04 April 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 08 April 2011 ;

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



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Tergugat I dan Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

KEBERATAN PERTAMA.

1. Bahwa **Judex Facti** telah salah dalam menerapkan hukum mengenai Eksepsi "**Exceptio Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Para Pihak)**" yaitu pada halaman 30 Putusan Pengadilan Negeri Palembang yang pada pokoknya mempertimbangkan "...dalam permasalahan ini adalah masalah pengakhiran/ pemutusan hubungan sewa menyewa dan bukan menyangkut masalah warisan sengketa kepemilikan, maka Penggugat tidak perlu menggugat semua ahli waris Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar,...dan dengan digugat para Tergugat oleh yang menggugat karena para Tergugat yang menempati objek sengketa maka sudah seharusnya para Tergugat yang digugat dan tidak perlu semua ahli waris Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar... " adalah jelas-jelas **suatu pertimbangan hukum yang keliru atau tidak sempurna (Onvoldoende gemotiveerd)** sehingga **Judex Facti** telah salah dalam menerapkan hukum karena :

1.1. Meskipun permasalahan ini mengenai pengakhiran/pemutusan hubungan sewa menyewa, tetapi Perjanjian Sewa Menyewa **bukan antara** para Tergugat dengan para Penggugat **melainkan**, Perjanjian sewa antara **ahli waris** almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dengan **ahli waris** almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Para Penggugat);

1.2. Perjanjian Sewa Menyewa antara **ahli waris** almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dengan **ahli waris** almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Para Penggugat), **TELAH DISETUJUI** oleh masing-masing ahli waris, **UNTUK MELANJUTKAN** Perjanjian Sewa Menyewa sebelumnya berdasarkan Akta Dading No.8 tanggal 9 Oktober 1985, hal ini **terbukti** dari **bukti kwitansi** Pembayaran Sewa selama ini yang dilakukan oleh ahli waris Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar melalui Tergugat II dan selalu diterima oleh Para Penggugat melalui Penggugat No.4 (S. Ali bin S. Salahuddin), dan hal ini **dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang** dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 37 alinea kedua yang mengatakan pada pokoknya " *bahwa surat bukti dari Tergugat*



*berupa bukti kuitansi pembayaran sewa toko dari ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almendoar yang diwakili oleh Tergugat II kepada Para Penggugat yang diterima oleh Penggugat No.4 S.Ali bin S. Salahuddin, **tidak dibantah** dan **tidak dipermasalahkan** oleh Para Penggugat“;*

1.3. Perjanjian Sewa Menyewa antara ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almendoar dengan ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Para Penggugat), telah sesuai dengan **Pasal 1318 KUHPerdara** yang pada pokoknya menyatakan **“Perjanjian tidak hanya untuk para pihak tetapi juga ahli warisnya”**;

1.4. Dan yang menempati objek sengketa bukan hanya para Tergugat saja, tetapi seluruh ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almendoar, Oleh karenanya apabila Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf hendak **menggugat pengakhiran atau pemutusan hubungan sewa menyewa dengan ahli waris** almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almendoar, maka tidak cukup hanya menggugat Tergugat I dan Tergugat II saja, tetapi harus juga menggugat seluruh ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almendoar;

Maka dengan tidak digugatnya seluruh ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almendoar didalam pengakhiran atau pemutusan hubungan sewa menyewa, gugatan para Penggugat adalah **KURANG PARA PIHAKNYA**;

KEBERATAN KEDUA:

1. Bahwa **Judex Facti** telah salah dalam menerapkan hukum **Pasal 12 ayat (6) UU No.4 tahun 1992 jo Pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994**, yaitu sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 40 alinea keempat berlanjut kehalaman 41 yang mengatakan pada pokoknya : *“ bahwa oleh karena Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini sudah tepat dan benar serta cukup beralasan menurut hukum, khususnya mengenai penerapan ketentuan pasal 12 ayat (6) dari UU No.4 Tahun 1992 tentang pemukiman dan perumahan jo pasal 21 ayat (1) PP No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan pemilik terhadap sewa menyewa rumah antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang tanpa batas waktu,*



maka Majelis Hakim Tingkat Banding dengan mengambil alih alasan-alasan dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangan hukumnya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding “ adalah jelas-jelas merupakan suatu pertimbangan hukum yang keliru atau tidak sempurna (onvoldoende gemotiveerd), sehingga Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum karena :

1.1. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dengan ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Para Penggugat) adalah dari melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa sebelumnya berdasarkan Akta Perdamaian (dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985, dan meskipun saat itu UU No.4 tahun 1992 dan PP No.44 tahun 1994 telah ada, tetapi Perjanjian Sewa Menyewa tetap berjalan, baik pada saat Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf telah meninggal dunia pada tahun 1995 maupun pada saat Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar telah meninggal dunia pada tahun 1999, sewa menyewa tetap dilanjutkan oleh para ahli warisnya dan juga uang sewa tetap dibayar dan diterima oleh para ahli warisnya masing-masing.

Maka secara hukum dapat diartikan **TELAH ADA KESEPAKATAN** dari para pihak ahli waris **UNTUK MENGABAIKAN** UU No.4 tahun 1992 dan PP No.44 tahun 1994;

1.2. Bahwa Justru karena UU No.4 tahun 1992 jo PP No.44 tahun 1994 adalah bersifat mengatur (aanvoelend recht), tetapi bukanlah berarti dapat diterapkan pada setiap saat atau pada setiap kepentingan, apalagi penerapan UU No.4 tahun 1992 jo PP No.44 tahun 1994 tersebut sebelumnya secara hukum **TELAH DISEPAKATI** oleh para pihak yaitu oleh ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dan ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaff untuk **DIABAIKAN**; Sehingga secara hukum apabila kemudian terjadi permasalahan dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dengan ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Para Penggugat) tersebut, maka alasan yang dipakai untuk mengakhiri atau memutuskan hubungan sewa menyewa **TIDAK DAPAT BERDASARKAN** UU



No. 4 tahun 1992 dan PP No.44 tahun 1994, yang **TELAH DISEPAKATI** untuk **DIABAIKAN** sebelumnya, tetapi haruslah berdasarkan alasan adanya perbuatan ingkar janji (wan prestasi) atau alasan adanya perbuatan melawan hukum atau alasan lainnya.

- 1.3. Bahwa selama melaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut, ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar **SELALU TAAT dan PATUH** membayar uang sewa setiap bulan tepat pada waktunya dan setiap tahun uang sewa dimaksud naik sebesar 12,5% (duabelas koma lima persen) sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta Dading No.8 tanggal 9 Oktober 1985 dimaksud, bahkan ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar ada merehab/memperbaiki toko dimaksud dengan biaya sendiri, sehingga tidak ada alasan hukum apapun dari Para Penggugat untuk mengakhiri atau memutuskan hubungan sewa menyewa tersebut;

Dari uraian diatas, **TIDAK ADA ALASAN HUKUM** dari ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Para Penggugat) untuk menggugat pengakhiran atau pemutusan hubungan sewa menyewa antara ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dengan Para Penggugat;

Maka amar putusan Majelis Hakim pada angka 3 yang menyatakan “ *putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Sjarifa Alwija binti Oesman Assegaf dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Akte Perdamaian (dading) No.08 tanggal 09 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs Zainal Arifin, SH. (Turut Tergugat) dapat dibatalkan “* adalah tidak tepat, dan seharusnya gugatan Para Penggugat tersebut secara hukum patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

KEBERATAN KETIGA.

Bahwa **Judex Facti** telah salah dalam menerapkan hukum dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Palembang dalam angka 4 yang menyatakan : “*Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa toko No.47 Pasar 16 Ilir (objek sengketa) milik Penggugat karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik Penggugat baik secara lisan maupun tertulis “*, karena :

1. Bahwa keberadaan Tergugat II (Said Yahya bin Abdullah Almenoar) yang ikut selaku Penyewa Toko No.47 pasar 16 Ilir Palembang, adalah **sudah**



diketahui dan disetujui oleh seluruh Para Penggugat **sejak** meninggalnya almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar pada tanggal 31 Juli 1999, **karena** ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar yang melanjutkan sewa menyewa toko dimaksud dengan Para Penggugat, **sedangkan** Tergugat II adalah salah satu dari ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dimaksud, **hal ini terbukti dari** pembayaran sewa menyewa toko selama ini yang dilakukan oleh ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar melalui Tergugat II dan selalu diterima oleh Para Penggugat melalui Penggugat No.4 bernama S. Ali bin S. Salahuddin, **sehingga** sebenarnya keberadaan Tergugat II selaku salah satu ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar yang menyewa toko No.47 pasar 16 Ilir Palembang **secara eksplisit telah diketahui dan disetujui** oleh Para Penggugat tersebut;

2. Bahwa keberadaan Tergugat II sebagai salah satu Penyewa pun sebenarnya telah diakui oleh Judex Facti dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang pada halaman 37 alinea kedua yang dalam pertimbangan hukumnya mengatakan pada pokoknya " *bahwa surat bukti dari Tergugat berupa bukti kwitansi pembayaran sewa toko dari ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar yang diwakili oleh Tergugat II kepada Para Penggugat yang diterima oleh Penggugat No.4 S.Ali bin S. Salahuddin, tidak dibantah dan tidak dipermasalahkan oleh Para Penggugat*“;

Sehingga secara hukum **keberadaan Tergugat II** selaku salah satu ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar **berhak sebagai salah satu penyewa toko No.47 Pasar 16 ilir dimaksud**;

Bahwa apalagi Judex Facti **dalam amar putusannya pun saling bertolak belakang**, dimana pada amar putusan pada angka 4 menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa toko, **tetapi** pada amar putusan angka 7 justru memerintahkan kepada Tergugat II untuk membayar uang sewa bangunan toko No.47 sesuai yang telah diperjanjikan dalam pasal 3 akta perdamaian (dading) No.08 tanggal 9 Oktober 1985 terhitung sejak tahun 2008 sampai putusan ini dilaksanakan;

KEBERATAN KEEMPAT.

Bahwa **Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum** dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Palembang pada angka 8 yang menyatakan



"Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng untuk membayarkan uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta Rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sampai putusan dapat dilaksanakan ", karena suatu putusan yang dapat dijalankan dengan eksekusi secara paksa tidak dapat dijatuhkan uang paksa atau dwangsom;

KEBERATAN KELIMA.

Bahwa **Judex Facti** telah salah dalam menerapkan hukum yang menolak Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, karena ;

1. Bahwa sewa menyewa yang terjadi dalam permasalahan ini adalah antara ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dengan ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi) yang melanjutkan Sewa Menyewa sebelumnya berdasarkan Akta Dading No.8 tanggal 9 Oktober 1985;
2. Bahwa pada saat para ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dan ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf, pada **tahun 1999** yang **MELANJUTKAN** Perjanjian Sewa Menyewa yang telah ada sebelumnya berdasarkan Akta Dading No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut, **TELAH SEPAKAT MENGENYAMPINGKAN** atau **MENGABAIKAN** UU No.4 tahun 1992 dan PP No.44 tahun 1994;
3. Bahwa selama melaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut, ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar **SELALU TAAT dan PATUH** membayar uang sewa dan setiap tahun uang sewa dimaksud naik sebesar 12,5% (duabelas koma lima persen) sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta Dading No.8 tanggal 9 Oktober 1985, bahkan ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar ada merehab/memperbaiki toko dimaksud dengan biaya sendiri;
4. Bahwa karena bangunan toko No.47 Pasar 16 Ilir Palembang yang disewa oleh ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar terawat dengan baik dan usaha perdagangan pun maju dengan pesat, membuat ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf (Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi) sepertinya **IRI dan SIRIK**, sehingga sejak bulan Agustus 2008 Tergugat Rekonpensi tersebut tidak



bersedia lagi menerima pembayaran uang sewa dari Penggugat Rekonpensi tanpa alasan yang jelas, maka tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menolak pembayaran uang sewa dari Penggugat Rekonpensi (ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar) adalah perbuatan ingkar janji atau wan prestasi, karena tidak ada kesalahan dalam bentuk apapun juga dari ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dalam pelaksanaan sewa menyewa toko No.47 Pasar 16 Ilir Palembang dimaksud;

Oleh karenanya Penggugat Rekonpensi dan ahli waris almarhumah Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar merupakan **PENYEWA BERITIKAD BAIK** yang **HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM**, dan Perjanjian Sewa Menyewa secara hukum harus tetap dilanjutkan dan Gugatan Rekonpensi secara hukum patut dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah

Agung berpendapat :

mengenai keberatan pertama sampai dengan kelima :

- Bahwa keberatan-keberatan dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa, Para Penggugat (Para Termohon Kasasi) dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas bangunan toko No. 47, di Jalan Pasar 16 Ilir Palembang, yang didapat dari warisan Ibu Penggugat, yaitu almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang telah meninggal pada tanggal 19 Juli 1995;
- Bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) adalah sebagai penyewa atas bangunan toko No. 47, Pasar 16 Ilir Palembang Tersebut;
- Bahwa, dengan meninggalnya almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf (orang tua Para Penggugat), maka perjanjian sewa menyewa antara almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Akte Perdamaian (Dading) No. 08 tanggal 09 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT KGS.Zainal Arifin, SH. (Turut tergugat) dapat diputuskan;
- Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat di pertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran yang



berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No.3 Tahun 2009 ;

- Bahwa Putusan Judex Facti sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR, DK. tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 48 Tahun 2009, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan ke dua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR, 2. SAID YAHYA Bin ABDULLAH ALMENOAR** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **21 Desember 2011** oleh **DR. Harifin A. Tumpa, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Dirwoto, SH.** dan **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.** Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Anggota-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota tersebut dan **Endah Detty Pertiwi, SH., MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-hakim Anggota,

ttd/

H. Dirwoto, SH.

ttd/

Prof. Rehngena Purba, SH., MS.

Ketua,

ttd/

DR. Harifin A. Tumpa, SH., MH.

Biaya-biaya :

1. Materai..... : Rp. 6.000,-
2. Redaksi..... : Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi..... : Rp. 489.000,-
- Jumlah..... : Rp. 500.000,-

Panitera pengganti,

ttd/

Endah Detty Pertiwi, SH., MH.

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PRAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

N I P. 19610313 198803 1 003

Hal. 32 dari 32 hal. Put. No. 1464 K/Pdt/2011

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)