



PUTUSAN

Nomor 1562 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AMIN, bertempat tinggal di Jalan Kebun Manggis Gang Salam Nomor 234 RT 04, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susanto Widjaja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal A. Yani 13, Ulu Lorong A. Kadir Nomor 4 A, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2013;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding-Terbanding;

Melawan

MUHAMMAD OTO ISKANDAR alias M. OTO ISKANDAR, bertempat tinggal di Jalan KS. Tubun Nomor 1117-444 RT 007, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aprili Firdaus Sakamta, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan HBR Motik Nomor 12 A, RT 29, RW 09, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding-Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 238 m², terletak di Jalan Kebun Manggis Gang Salam Nomor 234 RT 04, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I Palembang (dahulu dikenal Lorong Manggis Nomor 619-A, Kampung 18 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kotamadya Palembang), berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atas tanah tersebut, sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 195, Kelurahan Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008 Nomor

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 31/Kepandean Baru/2008 yang sekarang tercatat atas nama Muhamad Zaini bin Abdul Roni, yang dikuasai oleh Tergugat, selanjutnya disebut objek sengketa;
2. Bahwa asal mula objek sengketa milik Penggugat tersebut, berasal dari harta waris Haji Komarudin bin Abdul Roni;
 3. Bahwa semasa hidupnya H. Komaruddin telah menyewakan, mengkontrakkan objek sengketa kepada Tergugat, sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat oleh Justin Aritonang Sarjana Hukum, Notaris di Palembang;
 4. Bahwa pada tanggal 25 Mei 1984, H. Komaruddin meninggal dunia dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Nomor 228/1984 tanggal 30 Mei 1984, ditetapkan sebagai ahli waris yang sah antara lain yaitu: 1. Nurlela binti Zainal, 2. H. Hasanuddin bin Abdul Roni, 3. Abdullah Sani bin Abdul Roni, 4. Muhammad Akib bin Abdul Roni, 5. M. Zaini bin Abdul Roni, 6. Siti Maimunah binti Abdul Roni;
 5. Bahwa berdasarkan kesepakatan ahli waris tersebut secara lisan hak atas objek sengketa selanjutnya diserahkan kepada Muhamad Zaini bin Abdul Roni alias M. Zaini bin Abdul Roni (orang tua Penggugat) dan untuk selanjutnya Tergugat melakukan pembayaran sewa rumah (objek sengketa) kepada Muhamad Zaini bin Abdul Roni alias M. Zaini bin Abdul Roni (orang tua Penggugat);
 6. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2008, objek sengketa tersebut telah diterbitkan sertifikat atas nama Muhammad Zaini bin Abdul Roni (orang tua Penggugat), sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 195, Kelurahan Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008, Nomor 31/Kepandean Baru/2008 dengan luas 238 m²;
 7. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2011, Muhammad Zaini bin Abdul Roni (orang tua Penggugat) telah meninggal dunia dan sebagai salah satu ahli waris yang sah adalah Penggugat sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 02/WRS/KEP.BARU/IT.I/2011 tanggal 24 Oktober 2011, yang dikeluarkan Lurah Kepandean Baru dan diketahui Camat Ilir Timur I Kota Palembang;
 8. Bahwa berdasarkan surat pernyataan dan kesepakatan bersama ahli waris alm. Muhammad Zaini bin Abdul Roni (orang tua Penggugat) tanggal 9 November 2011, objek sengketa tersebut sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 195, Kelurahan Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008, Nomor 31/Kepandean Baru/2008 dengan luas 238 m² dilimpahkan haknya menjadi milik Penggugat;

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 1562 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa objek sengketa untuk masa sewa selama 1 tahun (tahun 2011) telah dibayar lunas oleh Tergugat sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
10. Bahwa sekitar awal bulan November 2011, Penggugat telah memberitahukan secara lisan kepada Tergugat untuk tidak lagi melanjutkan perjanjian sewa menyewa secara lisan atas objek sengketa yang akan berakhir tanggal 31 Desember 2011, dan mengharapkan Tergugat untuk segera pindah, mengosongkan objek sengketa karena Penggugat berkeinginan untuk menghuni objek sengketa sendiri;
11. Bahwa ternyata Penggugat sampai sekarang tetap tidak mau mengosongkan objek sengketa dengan dalih bahwa Tergugat memiliki alas hak sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang Sarjana Hukum, notaris di Palembang, yang menurut Tergugat perjanjian sewa menyewa tetap berlaku karena tanpa batas waktu;
12. Bahwa seiring dengan adanya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (6) yang menyatakan "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". Dengan demikian Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang Sarjana Hukum, Notaris di Palembang berakhir demi hukum;
13. Bahwa tindakan Tergugat menolak untuk pindah, mengosongkan objek sengketa tidak juga beritikad baik untuk melakukan pembayaran uang sewa, merupakan tindakan mengabaikan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Bukan Pemilik dan tindakan tersebut sangatlah merugikan Penggugat baik secara moril maupun materil dan oleh karena itu tindakan Tergugat harus dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
14. Bahwa Penggugat telah berupaya menegur dan atau mengingatkan Tergugat agar segera menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat, namun ternyata baik teguran maupun peringatan tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat. Oleh karena itu Tergugat harus dihukum untuk segera menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya disertai dengan hukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan *a quo*, sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

15. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat telah mengalami kerugian, setidaknya-tidaknnya jika disewakan atau dikontrakkan objek sengketa tersebut akan menghasilkan uang yang nilainya tidak akan kurang dari Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, oleh karena itu layak pula jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa *a quo* kepada Penggugat;

16. Bahwa oleh karena gugatan didasarkan pada bukti surat autentik, gugatan tentang sewa menyewa rumah dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau sebagaimana Ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), maka sudah sepantasnya Penggugat mohon agar pengadilan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa yang terletak di Jalan Kebun Manggis Gang Salam Nomor 234 RT 04, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 195, Kelurahan Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008 Nomor 31/Kepandean Baru/2008;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan tenggang waktu perjanjian sewa menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat di hadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
4. Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat, telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 1562 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun, terhitung sejak tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan *a quo*;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libel*), karena pada dalil gugatan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, padahal objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Kelurahan Kepandean Baru, Surat Ukur Nomor 31/Kepandean Baru/2008 tanggal 10 Juli 2008 masih tercatat atas nama Muhammad Zaini bin Abdul Roni. Jadi secara hukum objek sengketa tetap milik Muhammad Zaini bin Abdul Roni, jadi bukan milik Penggugat;
2. Bahwa Tergugat menempati objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat dihadapan Notaris Justin A.R, S.H., Notaris di Palembang, antara Tergugat sebagai pihak pertama/ yang menyewa dan Haji Komaruddin bin Abdul Roni sebagai pihak kedua/ yang menyewakan. Hal ini sudah diakui oleh Penggugat, sehingga

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



tetap menurut hukum, sesuai menurut Pasal 9 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, yang berbunyi sebagai berikut:

“Perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir karena meninggalnya salah satu pihak, melainkan turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris dari masing-masing pihak atau yang mendapat hak daripadanya, juga tidak berhasil karena apa yang disewakan tersebut dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain, dalam bentuk apapun”;

3. Bahwa sesuai Pasal 9 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 tersebut, Penggugat tidak mempunyai kualitas (*legal standing*) sebagai Penggugat, karena perjanjian sewa menyewa ini tetap berlaku;

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

Amin sebagai Penggugat menggugat Muhammad Oto Iskandar alias M. Oto Iskandar sebagai Tergugat:

1. Bahwa Penggugat ada menyewa sebuah bangunan rumah tempat tinggal terletak di Jalan Kebun Manggis, Gang Salam Nomor 234 RT 04, Kelurahan Kepandean, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang (dahulu Lorong Manggis Nomor 619 A, Kampung 18 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Kotamadya Palembang) dari Haji Komaruddin bin Abdul Roni, sesuai menurut Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat dihadapan Notaris Justin A.R, S.H., Notaris di Palembang;

2. Bahwa semua biaya pembangunan rumah tersebut, Penggugat yang membiayai, sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), senilai 2 (dua) kilogram emas murni;

Bahwa sesuai Pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 tersebut, seperti Penggugat uraian dalam jawaban dalam Konvensi pada butir 6 di atas, jika Tergugat mau mengambil objek sengketa tersebut, maka Tergugat harus membayar kepada Penggugat, uang sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seketika dan sekaligus;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat sebagai ganti rugi, sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seketika sekaligus, jika Tergugat mengambil objek sengketa dari Penggugat;

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberi Putusan Nomor 47/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 30 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan tenggang waktu Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
5. Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat, telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
6. Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;
7. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan *a quo*;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam *a quo et bono*:

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 1562 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi biaya 1 (satu) tahun kontrak rumah dan biaya perpindahan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 90/PDT/2013/PT PLG tanggal 1 November 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dan Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 47/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 30 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan tenggang waktu Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
5. Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
6. Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;
7. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan *a quo*;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi biaya 1 (satu) tahun kontrak rumah dan biaya perpindahan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);
- Menghukum pula Pembanding semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding-Terbanding pada tanggal 5 Desember 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 47/Pdt.G/2013/PN Plg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Desember 2013;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding-Pembanding yang pada tanggal 6 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding-Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 15 Januari 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1562 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Palembang yang mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang telah salah dan atau tidak menerapkan hukum Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bahwa persetujuan yang dibuat oleh para pihak merupakan hukum bagi yang membuatnya, karena Termohon Kasasi selaku ahli waris pengganti dari Haji Komaruddin bin Abdul Roni, yang membuat perjanjian sewa menyewa dengan Pemohon Kasasi, sudah sepakat bilamana rumah sengketa diambil alih oleh Termohon Kasasi harus memberikan uang pengganti sebesar 75% dari harga rumah yang dioperkan, dan Pengadilan Tinggi Palembang yang mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang mengakui, bahwa rumah sebagai objek sengketa dibangun oleh Pemohon Kasasi dengan biaya sendiri, dan dikabulkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang hanya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Disini menunjukkan Pengadilan Tinggi Palembang tidak berpedoman pada azas kepatutan dan keadilan, bahwa nilai harga emas pada tahun 1979, dan sekarang ini diperkirakan 60 (enam puluh) kali lipat, dan sangat beralasan resiko perubahan nilai uang tersebut dibebankan kepada Termohon Kasasi, karena kasus ini bukan hutang piutang, jadi resiko tidak dibagi dua, lihat Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 578 K/Sip/1974 tanggal 7 Januari 1978 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 208 K/Sip/1971 tanggal 17 Juli 1971 *vide* Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, cetakan kedua, Penerbit Mahkamah Agung RI, 1993, halaman 146, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 491 K/Pdt/2000 tanggal 28 Oktober 2004, serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 237 K/Pdt/2010 tanggal 14 April 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 29/Pdt/2009 tanggal 25 Maret 2009 jo. Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang Nomor 102/Pdt.G/2008/PN Plg. tanggal 29 Oktober 2008;
2. Bahwa jika dihitung nilai emas waktu sekarang dibandingkan harga emas pada tahun 1979 adalah $60 \times \text{Rp}9.000.000,00$ (sembilan juta rupiah) = Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah). Disini Pengadilan Tinggi Palembang tidak mempertimbangkannya sama sekali, dan tidak memberikan dan melaksanakan azas kepatutan dan keadilan, dan hal ini sangat merugikan bagi Pemohon Kasasi sebagai orang yang meminta keadilan, karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 90/PDT/2013/PT PLG tanggal 1 November 2013 jo. Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang Nomor 47/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 30 Juli 2013 harus dibatalkan;

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangannya telah sesuai hukum;

Bahwa meskipun demikian, amar putusan *Judex Facti* harus diperbaiki yaitu amar petitum Nomor 2 dikarenakan dikuasainya objek sewa didasarkan pada perjanjian sewa maka penguasaan Tergugat atas objek sengketa/objek sewa bukan perbuatan melawan hukum melainkan *wanprestasi*;

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 AMIN tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 90/PDT/2013/PT PLG tanggal 1 November 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 47/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 30 Juli 2013 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat **AMIN** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 90/PDT/2013/PT PLG tanggal 1 November 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 47/Pdt.G/2013/PN Plg. tanggal 30 Juli 2013, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1562 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan tenggang waktu Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
5. Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
6. Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;
7. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan *a quo*;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi biaya 1 (satu) tahun kontrak rumah dan biaya perpindahan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **27 Januari 2015**, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 1562 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H.
Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H

ttd/. H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M

Panitera Pengganti,

ttd/. Frieske Purnama Pohan, S.H

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 1562 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)