



PUTUSAN
Nomor 644 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali 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, berkantor di Jalan Jenderal A. Yani 13, Lorong A, Kadir Nomor 4 A, RT 020 RW 006, Kelurahan 13 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu II, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding;

L a w a n

MUHAMMAD OTO ISKANDAR alias M. OTTO 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.,M.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 Agustus 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding-Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1562 K/Pdt/2014 tanggal 27 Januari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding-Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 238 m², terletak di Jalan Kebun Mangis Gang Salam Nomor 234 Rt. 04 Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang (dahulu di kenal 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 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 kesefakatan 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

Halaman 2 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kesefakatan 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, No. 31/Kepandean Baru/2008 dengan luas 238 M² dilimpahkan haknya menjadi milik Penggugat;
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

Halaman 3 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 menegor 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 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 tidaknya 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 (duapuluh 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 Mangis 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;

Halaman 4 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dihadapan 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;
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 (enam juta rupiah) tahun, 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, sekali pun 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 dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam eksepsi:

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 No.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 Pengugat;
2. Bahwa Tergugat menempati objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat di hadapan Notaris Justin. A.R, SH, 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 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;

Dalam Rekonvensi:

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 di hadapan Notaris Justin. A.R, SH, 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;

Halaman 6 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai Pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 tersebut, seperti Penggugat uraian dalam Jawaban dalam konpensi 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 Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk 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
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

4. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. 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;
6. 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 memberikan 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;

Halaman 7 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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*:

- 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 amar putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 90/PDT/2013/PT.PLG. tanggal 1 November 2013 adalah 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:

Halaman 8 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 (seratur lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 9 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1562 K/Pdt/2014 tanggal 27 Januari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- 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 selengkapya sebagai berikut:

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 *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;

Halaman 10 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1562 K/Pdt/2014 tanggal 27 Januari 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 16 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 08/Pdt/PK/2016/PN.Plg. Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Plg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juni 2016 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding-Pembanding, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding-Pembanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 16 Agustus 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:
Keberatan Pertama:

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1562 K/PDT/2014 tanggal 27 Januari 2015, berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat Amin tersebut.

Halaman 11 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;

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:

Halaman 12 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Tidak memberikan keadilan dan keputusan menurut hukum, karena Majelis Hakim Agung RI tidak mempertimbangkan bukti dan fakta yang terungkap dalam persidangan, dimana Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Pembanding/Termohon Kasasi dan para saksi, yang didengar di bawah sumpah, mengatakan:

"Bahwa rumah sengketa dibangun oleh Tergugat, dengan biaya Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) pada tahun 1979, dan dibuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, antara: Haji Komaruddin Bin Abdul Roni yang menyewakan dan Amin sebagai yang menyewa;

Bahwa rumah dibangun oleh Tergugat termasuk rumah elit/mewah, karena masuk Komplek Perumahan Kebun Manggis Palembang, dan Tergugat hanya membayar sewa tanah saja;"

Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, berbunyi sebagai berikut:

"Jika bangunan rumah yang disewakan tersebut diambil oleh pihak pertama-demikian dengan tidak mengurangi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 10 di atas, maka pihak pertama harus memberikan uang ganti kerugian kepada pihak kedua sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari harga pasaran umum pengoperan sewa menyewa pada waktu itu, asal saja dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua/penyewa."

Bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1562 K/ PDT/2014 tanggal 27 Januari 2014 seperti tersebut, jelas Majelis Hakim Agung tidak memberikan keadilan bagi pencari keadilan, dan tidak wajar dan patut, karena jika dihitung harga emas murni tahun 1979 dengan harga emas murni sekarang tahun 2016 = 37 (tiga puluh tujuh) tahun;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 491 K/PDT/2000 tanggal 28 Oktober 2004 dan Nomor 237 K/PDT/2010 tanggal 14 April 2010, bahwa tahun 1995 dibanding harga emas di tahun 2000 lebih kurang 4 (empat) kali lipat (terlampir diberi tanda PK.1 dan PK.2). Jadi, kalau tahun 1979 sampai 2016 = Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Keberatan Kedua:

Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam putusan terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, seperti tersebut dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang

Halaman 13 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI, yang berbunyi: “apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata,” karena telah membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat antara: Haji Komaruddin Bin Abdul Roni sebagai Pihak Pertama/Yang Menyewakan, dengan: Amin sebagai Pihak Kedua/Yang Menyewa, telah jalan dengan baik, uang sewa secara teratur dibayar oleh Penyewa (Amin) dan Ahli Waris Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Pembanding/Termohon Kasasi yang meminta pengembalian rumah tanpa dasar hukum sama sekali dan berdalil dibuat perjanjian sewa menyewa secara lisan pada tahun 2013. Itu hanya akal-akalan dari Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Pembanding/Termohon Kasasi saja, tanpa bukti sama sekali. Pasal 1338 KUHPdata, berbunyi : “Persetujuan yang dibuat oleh kedua belah pihak berlaku sebagai Undang Undang bagi keduanya,” tetapi Majelis Hakim Agung dalam putusan telah “menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi,” tanpa dasar dan bukti yang ada, setiap mau dibayar sewa, selalu ditolak, dan Pemohon Peninjauan Kembali Dahulu Tergugat/Pembanding/Terbanding/Pemohon Kasasi telah mengirim uang sewa menyewa melalui wesel pos;

KEBERATAN KETIGA :

Bahwa petitum dalam rekonvensi, berbunyi sebagai berikut:

- 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);

Petitum biaya kontrak 1 (satu) tahun rumah sangat kabur dan menyesatkan, dan memberi tidak ada kepastian, karena rumah yang dibangun oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding/Terbanding/Pemohon Kasasi termasuk rumah mewah, dengan biaya Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) = 2 kg (dua kilo gram) emas murni di Komplek Perumahan Kebun Manggis Palembang, Termasuk Perumahan Mewah;

Bahwa sesuai menurut Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, jika Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Pembanding/Termohon Kasasi mau mengambil rumah sengketa, harus membayar kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding/Terbanding/Pemohon Kasasi sebesar 75 % dari harga rumah tersebut, karena rumah sudah tua, maka jika dinilai 1 (satu) kg emas murni,

Halaman 14 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harga sekarang Rp600.000.000,00 (enam ratus juta) x 75 % = Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan mencermati memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dan kontra memori peninjauan kembali dari Termohon Peninjauan Kembali dihubungkan dengan isi putusan *Judex Juris* dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang tersebut, tidak terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris*;

Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat didasarkan pada perjanjian sewa menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979, jadi bukan perbuatan melawan hukum tetapi wanprestasi;

Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*, sehingga pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Memerhatikan 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;

Halaman 15 dari 16 Hal. Put.Nomor 644 PK/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 13 Desember 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003