



PUTUSAN

Nomor 824 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

YERI MEDIANSYAH, bertempat tinggal di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Seruni 5 Nomor 9, RT 19, RW 06, Kelurahan Bandar Jaya Lahat, Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2017; Pemohon Kasasi;

L a w a n

RAMLAN HADI, bertempat tinggal di Jalan Letnan Munandar Nomor 71, Kelurahan Talang Jawa Utara, Kecamatan Lahat, Kabupaten Lahat; Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 April 2015 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan bahwa sita jaminan yang sudah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lahat terhadap rumah, warung serta tanah pekarangan dalam sertifikat Nomor 04.05.07.36.1.00095 dengan luas tanah 474 m² yang

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 824 K/Pdt/2018



terletak di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan jalan raya;
- Selatan berbatas dengan sawah;
- Timur berbatas dengan rumah Aman;
- Barat berbatas dengan rumah Mahmut;

adalah sah dan berharga;

4. Menyatakan rumah, warung serta tanah pekarangan dalam sertifikat Nomor 04.05.07.36.1.00095 dengan luas tanah 474 m² yang terletak di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan jalan raya;
- Selatan berbatas dengan sawah;
- Timur berbatas dengan rumah Aman;
- Barat berbatas dengan rumah Mahmut;

adalah milik Penggugat;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk dapat melunasi tunggakan pembayaran sewa selama 8 (delapan) bulan yaitu Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat sekaligus dan seketika sejak Putusan ini dibacakan;
7. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah yang bersertifikat Nomor 04.05.07.36.1.00095 dengan luas tanah 474 m² yang terletak di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan jalan raya;
- Selatan berbatas dengan sawah;
- Timur berbatas dengan rumah Aman;
- Barat berbatas dengan rumah Mahmut;

dalam keadaan baik;

8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;
- Dan atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Obyek sengketa tidak jelas;
2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lahat telah memberikan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Lht., tanggal 20 April 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 April 2015 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan rumah, warung serta tanah pekarangan sebagaimana Nomor Sertifikat 04.05.07.36.1.00095 Hak Milik Nomor 95 dengan luas tanah 474 m² yang terletak di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan jalan raya;
 - Selatan berbatas dengan sawah;
 - Timur berbatas dengan rumah Aman;
 - Barat berbatas dengan rumah Mahmut;adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk melunasi tunggakan pembayaran sewa selama 8 (delapan) bulan yaitu Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah yang Bernomor Sertifikat 04.05.07.36.1.00095 Hak Milik Nomor 95 dengan luas tanah 474 m² yang terletak di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan jalan raya;
 - Selatan berbatas dengan sawah;



- Timur berbatas dengan rumah Aman;
- Barat berbatas dengan rumah Mahmut;

dalam keadaan baik;

7. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 62/PDT/2017/PT PLG., tanggal 7 September 2017;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 29 September 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Oktober 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 5/Akta.Kss.Pdt./2017/PN Lht., *juncto* Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Lht., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lahat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Oktober 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 Oktober 2017, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 62/Pdt.G/2017/PT PLG., tanggal 7 September 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lahat Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Lht., tanggal 17 April 2017.

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 824 K/Pdt/2018



- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 30 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli terhadap tanah dan rumah obyek sengketa tanggal 30 April 2015 dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, dan Tergugat terbukti memiliki tunggakan pembayaran sewa selama 8 (delapan) bulan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang harus dibayarkan kepada Penggugat;

Bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang harus diperbaiki dengan menghilangkan amar ke - 3 dan amar ke - 6 dengan pertimbangan bahwa peralihan hak obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat belum terjadi karena perjanjian jual beli tanggal 30 April 2015 perlu ditindaklanjuti dengan akta jual beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana hal tersebut belum dilakukan dengan demikian obyek sengketa hak kepemilikannya belum beralih kepada Penggugat;

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

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



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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YERI MEDIANSYAH**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 62/PDT/2017/PT PLG., tanggal 7 September 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lahat Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Lht., tanggal 20 April 2017, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
 2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 April 2015 adalah sah dan berharga;
 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukum Tergugat untuk melunasi tunggakan pembayaran sewa selama 8 (delapan) bulan yaitu Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 5. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;
 6. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 23 Oktober 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis



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

dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

H. Mahdi Soroina Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, 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 RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 824 K/Pdt/2018