



**P U T U S A N**  
**NOMOR 53/PDT/2016/PT.PLG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**S U K R I**, Umur 69 tahun, Pekerjaan Pedagang, Tempat tinggal Jalan K.S Tubun.

Nomor 441, Rt.007, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Lilik Bagus Setiawan, SH, 2. Azhari, AK, SH., Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum “Lilik Bagus Setiawan & Patners” beralamat Kantor di Jalan Kapten Anwar Sastro Nomor 1717 PAV Lantai II, Palembang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29 Januari 2016, Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

**L A W A N :**

**RHODIATUL ADAWIYA**, Umur 36 tahun, Pekerjaan Swasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Agung Utara Nomor : 38, Blok A. 27/20, RT. 011, RW.008, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Taslim, SH., 2. Aprili Firdaus Sukanto, 3. Yusmarwati, SH., Advokat dari Kantor Hukum Taslim, SH & Patners, beralamat /berkantor di Jalan H. Ashari Nomor 46, RT.46, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni Palembang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 5 Februari 2016. Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang, tanggal 3 Mei 2016 Nomor 53/PEN/PDT/2016/PT PLG. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang 25 Januari 2016 Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.Plg. serta surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;



**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat, dengan surat gugatan tanggal 28 September 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dengan nomor register 152/Pdt.G/2015/PN.Plg., tertanggal 29 September 2015 yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 265 m2 beserta bangunan di atasnya, terletak di Jalan KS. Tubun No.441 RT.07 Kel.Kepandean Baru,Kec. Ilir Timur I Palembang (dahulu di kenal Dempo Dalam, Jalan Duren Nomor 1114, Kampung 18 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kotamadya Palembang), sebagaimana termuat dalam SHM No. 188 Desa/Kel. Kepandean Baru, tanggal 16 Juni 2008, Surat Ukur tanggal 03-06- 2008, No. 29/Kepandean Baru/2008, luas 265 m2, yang sekarang masih tercatat atas nama Mohamad Zaini Bin Abdul Roni (objek sengketa);
- 2 Bahwa asal mula sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, berasal dari harta waris Mohamad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M. Zaini bin Abdul Roni, yang meninggal dunia pada tanggal 31 Juli 2011, 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;
- 3 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Kesepakatan Bersama tanggal 9 Nopember 2011, ahli waris Alm. Mohamad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M. Zaini bin Abdul Roni, sebidang tanah beserta bangunan tersebut, untuk selanjutnya dilimpahkan haknya kepada Penggugat;
- 4 Bahwa semasa hidupnya Mohamad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M. Zaini bin Abdul Roni, telah menyewakan sebidang tanah beserta bangunan tersebut kepada Tergugat, sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Agustus 1979 dibuat oleh Justin Aritonang Sarjana Hukum, Notaris di Palembang;
- 5 Bahwa seiring dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana 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 Agustus 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang Sarjana Hukum, notaris di Palembang, ~~setidak-tidaknya~~ telah berakhir demi hukum pada tahun 1995, meskipun demikian Mohamad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M. Zaini bin Abdul Roni (orang tua Penggugat), secara lisan tetap menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat hingga haknya beralih kepada Penggugat;

- 6 Bahwa sekitar bulan, Januari, Juli, dan Desember 2014, Penggugat melalui saudara Penggugat yang bernama M. Abdur Rahman dan M. Afrian Zaman telah menemui dan memberitahukan secara lisan kepada Tergugat untuk tidak lagi menyewakan tanah dan bangunan yang Tergugat huni tersebut;
- 7 Bahwa pada tanggal 5 Februari 2015 Penggugat telah memberitahukan secara tegas melalui surat kepada Tergugat, bahwa Penggugat tidak lagi menyewakan sebidang tanah beserta bangunan (objek sengketa) kepada Tergugat, dan mengharapkan Tergugat untuk segera pindah, karena Penggugat berkeinginan untuk menghuni sendiri;
- 8 Bahwa ternyata Penggugat sampai diajukannya gugatan ini tetap tidak mau untuk mengosongkan objek sengketa dengan dalih adanya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Agustus 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang Sarjana Hukum, notaris di Palembang;
- 9 Bahwa tindakan Tergugat menolak untuk pindah, mengosongkan objek sengketa 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 melanggar hukum yang merugikan Penggugat ;
- 10 Bahwa Penggugat telah berupaya menegor dan atau mengingatkan Tergugat agar segera menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat, namun ternyata baik teguran maupun peringatan tertulis 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 Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, apabila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan a quo, sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

- 11 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat juga telah mengalami kerugian, setidaknya jika disewakan atau dikontrakkan objek sengketa tersebut akan menghasilkan uang yang nilainya tidak kurang dari Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per tahun, oleh karena itu layak pula jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per tahun terhitung sejak tanggal 5 Februari 2015 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa a quo kepada Penggugat;
- 12 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 (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas IA Palembang memberikan putusan sebagai berikut ;

Dalam Provisi :

- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa yang terletak di Jalan KS. Tubun No. 441 Rt. 07 Kel.Kepandean Baru,Kec. Ilir Timur I Palembang (dahulu di kenal Dempo Dalam, Jalan Duren Nomor 1114, Kampung 18 Ilir, Kec. Ilir Timur I,Kotamadya Palembang) sebagaimana termuat dalam SHM No.188, Desa/Kel. Kepandean Baru, tanggal 16 Juni 2008, Surat Ukur tanggal 03-06-2008, No. 29/Kepandean Baru/2008, luas 265 m2, yang sekarang masih tercatat atas nama Mohamad Zaini Bin Abdul Roni (objek sengketa);

Primair :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
- 2 Menyatakan tenggang waktu perjanjian sewa menyewa Nomor 50 tanggal 16 Agustus 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat, telah berakhir pada tanggal 5 Februari 2015;
- 4 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
- 5 Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak secara lisan tanggal 5 Februari 2015 tersebut adalah tidak sah;
- 6 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar 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 Rp.40.000.000, (empat puluh juta rupiah) pertahun, terhitung sejak tanggal 5 Februari 2015 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat;
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000, - (lima 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 putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

## Dalam Konvensi

### A Dalam Eksepsi :

- 1 Gugatan penggugat tidak memenuhi syarat pasal 1365 dan 1338 KUHPerdara;  
Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Objek Tanah dan bangunan yang menjadi dasar dalam Gugatan Penggugat seperti tersebut dalam angka 1 posita Gugatan Penggugat “Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 265 M2 beserta bangunan diatasnya, terletak di jalan KS. Tubun NO: 441 RT.07 Kelurahan Kepandean Baru Kec. Ilir Timur I Palembang ( dahulu dikenal Dempo Dalam, Jalan Duren NO: 1114, Kampung 18 Ilir, Kec. Ilir Timur I Kotamadya Palembang) sebagaimana termuat dalam SHM NO: 188 Desa/ Kel. Kepandean Baru, tanggal 16 Juni 2008, Surat ukur tanggal 03-06-2008, NO.29/Kepandean Baru/2008, luas 265 M2 yang sekarang masih tercatat atas nama Mohammad Zaini bin Abdul Roni” sedangkan objek yang ditunggu oleh Tergugat adalah sebuah rumah yang dibangun oleh Tergugat berdasarkan perjanjian Sewa menyewa dengan tidak terbatas waktu dengan Mohammad Zaini bin Abdul Roni diatas akta Notaris NO : 50 pada tanggal 16-8-1979 dihadapan Notaris Justin Aritonang, sedangkan Tergugat dengan Penggugat dalam perkara ini *tidak ada hubungan hukum hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 NO:9064 K/ SIP/1958 yang isinya syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adanya perselisihan hukum antara dua pihak*”, dengan demikian gugatan tersebut sudah selayaknya harus ditolak;

- 2 Bahwa Objek Tanah yang menjadi dasar dalam Gugatan Para Penggugat kalau melihat Posita Gugatan Para Penggugat pada angka 4, didalam Gugatan keliru menginterpretasikan surat yang dijadikan dasar se bagai alat bukti dalam gugatannya, karena yang benar bahwa telah terjadi sewa menyewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang sifatnya khusus seperti tertuang didalam akta tersebut pada pasal 1. “Perjanjian sewa menyewa ini dimulai pada tanggal 1 Agustus 1979 dan berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya”, Pasal 2.”Segala biaya-biaya atau ongkos-ongkos untuk mendirikan bangunan Koppel tersebut seluruhnya telah dibiayai oleh pihak kedua/Penyewa (Tergugat).....dst”, Pasal 3 “Pihak pertama memberikan jaminan kepada pihak kedua bahwa segala sesuatu yang disewakan tersebut adalah benar milik pihak pertama dan pihak pertama berhak;

sepenuhnya untuk melakukan tindakan yang dimaksud dalam akta ini dengan demikian akan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dari orang yang mengaku mempunyai hak terlebih dahulu/atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut” dengan demikian maka fakta dan

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bukti hukum menurut Hukum Sewa-menyewa yang bersifat khusus tersebut tidak bisa dibatalkan secara sepihak oleh pihak pihak atau oleh ahli waris Pihak-pihak vide *Pasal 1338 KUH Perdata* “ Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, Persetujuan tidak dapat ditarik kembali;

selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan alasan yang oleh undang undang cukup dinyatakan cukup untuk itu “ dengan demikian maka Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang mengada-ada, gugatan yang tidak jelas dan kabur dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan Absure libel, oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

3 Pihak yang ditarik sebagai Penggugat dan Tergugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*);

Bahwa Gugatan Penggugat dalam posita angka 2 menyebutkan bahwa harta yang menjadi objek sengketa berasal dari harta waris Mohamad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M Zaini bin Abdul Roni orang tuanya Penggugat , maka kalau ditarik secara hukum maka kalau melihat posita angka 2 tersebut hanya berdasarkan bukti surat yang berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Lurah Kepandean Baru No :02/WRS/KEP.BARU/IT.I/2011 tanggal 24 Oktober 2011 dan diketahui Camat Ilir Timur I kota Palembang tetapi belum ada Penetapan Seluruh Ahli Waris dan Harta waris dari Pengadilan Agama siapa-siapa ahli waris dari Almarhum Mohammad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M zaini bin Abdul Roni tersebut berdasarkan 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 621/K/SIP/1975 tanggal 25 Mei 1977 dan sesuai dengan Azas Plurium Litis Concortium Tergugat berpendapat masih banyak yang harus ditarik sebagai Penggugat, 2. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia NO: 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Gugatan harus menggugat semua orang yang digugat, 3.Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia NO:621 K/Pdt/1975 Gugatan kurang Pihak karena ternyata sebagian terperka ada hak pihak lain , dengan demikian maka Gugatan Penggugat tersebut mengandung *Cacat Formil* karena kurang pihak dengan demikian maka gugatan yang demikian sudah selayaknya harus ditolak;

4 Tidak menyebutkan bukti hukum yang sah menurut hukum;



Bahwa jika melihat posita gugatan Penggugat pada Posita angka 2,3, hanya menyebutkan sebagai ahli waris almarhum Muhammad Zaini bin Abdul Roni berdasarkan surat pernyataan ahli waris dan surat Keterangan ahli waris yang hanya yang dikeluarkan Lurah Kepandean baru dan diketahui Camat ilir Timur I kota Palembang tetapi *tidak* menerangkan berupa Penetapan Ahli Waris dan Harta Waris dari Pengadilan Agama dan juga didalam posita gugatan para penggugat dari angka 1 sampai dengan angka 12 tidak juga menyebutkan berdasarkan bukti nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama yang berdasarkan buku nikah yang sah bahwa Penggugat adalah anak dari perkawinan kedua orang tuanya tersebut yang salah satunya adalah Almarhum Muhammad Zaini Bin Abdul Roni alias H.M. Zaini bin Abdul Roni yang tertera dalam SHM NO: 188, oleh karena itu kalau tidak menyebutkan alat bukti hukum yang jelas dan sah maka masuk kategori gugatan yang kabur dan tidak jelas maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat yang sedemikian selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On van kelijkeverklard*);

5 Gugatan telah kadaluarsa.

Bahwa Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima karena seperti yang disebutkan dalam Posita gugatan Penggugat pada angka 4 bahwa sewa menyewa yang tidak terbatas waktu tersebut dengan No Akta : 50 dihadapan Justin Aritonang dibuat pada tanggal 16 Agustus 1979 lebih dari 30 tahun yaitu 36 tahun jika dihitung sampai dengan gugatan ini didaftarkan dengan demikian maka jelas fakta dan bukti hukum Gugatan ini sudah Kadaluarsa seperti termaksud dalam vide Pasal 1967 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

*“Semua tuntutan Hak baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan hapus (Kadaluarsa) setelah lampau waktu 30 Tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya kadaluarsa itu tidak perlu menunjukkan adanya kadaluarsa itu tidak perlu menunjukkan adanya alas hak;*

6 Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*);

Bahwa Objek Gugatan para Penggugat tidak jelas, Gugatan kabur (*Obscur Libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil sesuai Jurisprudensi Mahkamah Agung RI NO: 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 JO Putusan Mahkamah Agung RI NO: 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI NO: 1149/K/Sip/1979 Tanggal 7





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1979, dengan dasar dan alasan sebagai berikut : Bahwa Penggugat menyebutkan pada posita angka 5 hanya menyebutkan judul dari perjanjian saja yaitu Sewa-menyewa, seharusnya Penggugat juga membaca pasal demi pasal dari perjanjian sewa-menyewa tersebut dimana jelas ada hak milik tergugat yaitu bangunan rumah dengan demikian antara Posita Gugatan penggugat yang kurang lengkap tersebut berakibat dalam Petitum Gugatan menjadi tidak lengkap maka dengan demikian gugatan tersebut dapat dikualifikasikan Gugatan yang kurang lengkap atau kabur (*Obscuur libel*);

B Dalam pokok perkara:

- 1 Bahwa dalil-dalil Eksepsi Tergugat sebagaimana telah disampaikan diatas mohon juga diberlakukan dalam jawaban dalam bagian pokok perkara sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;
- 2 Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada Posita Gugatan angka 1 sampai dengan angka 7 haruslah ditolak seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat dan Tergugat;
- 3 Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada Posita angka 6 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena jelas *perjanjian sewa menyewa tersebut sifatnya sangat khusus dan tidak terbatas waktu, apalagi diatas tanah tersebut ada rumah milik Tergugat yang belum diganti oleh Penggugat dengan konversi nilai dan harga sekarang*;
- 4 Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada Posita angka 6 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena Penggugat memerintahkan keluar begitu saja dengan Tergugat yang tidak sesuai dengan semangat perjanjian semula yang diatur dalam pasal- pasal dalam perjanjian tersebut, karena tidak terbatas waktu itulah tergugat mau menyewa dengan membangun rumah dengan biaya dari Tergugat sesuai dengan pasal 9 didalam perjanjian sewa-menyewa akta NO 50 tahun 1991 "Perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir karena meninggal salah satu pihak, melainkan turun temurun dan harus dipenuhi oleh ahliwaris dari masing-masing pihak atau yang mendapat hak daripanya, juga tidak berakhir karena apa yang disewakan tersebut dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain dalam bentuk apapun", sedangkan Penggugat hanya mendalilkan pada perjanjian sewa- menyewa saja berdasarkan Undang-undang NO 4 Tahun 1992 tentang Perumahan sesuai dengan pasal 12 ayat (6) yang isinya tidak mengatur tentang adanya bangunan rumah milik

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat dengan demikian maka dalil tersebut sudah sepatutnya harus ditolak;

- 5 Bahwa dalil-dalil Gugatan yang disampaikan Penggugat pada Posita angka 6 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak memperhatikan Hak Tergugat sesuai pasal 10 didalam perjanjian sewa-menyewa akta No: 50 tahun 1991 “Jika pihak pertama hendak menjual bangunan rumah yang disewakan tersebut berikut tanahnya, maka terlebih dahulu harus ditawarkan kepada pihak kedua dan jika pihak kedua tidak bersedia membelinya, barulah ditawarkan kepada pihak lain dengan mengingat ketentuan pasal 9”, dengan demikian maka dalil Gugatan pada posita angka 6 tersebut sudah selayaknya dikesampingkan;

Dengan demikian cukup alasan hukumnya, Gugatan para Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas, berdasarkan pada Pasal 160 Rbg yo. Pasal 132 R.V;

Mohon majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang karena Jabatannya menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Gugatan ini, oleh karena itu Gugatan harus dinyatakan *niet onvankelijk verklaren*;

C Dalam Rekonpensi :

- 1 Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonpensi.
- 2 Bahwa Fakta dan Bukti Hukum bahwa rumah diatas tanah sengketa adalah Milik Penggugat Rekonvensi maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi harus mengganti dengan nilai Konversi harga pada saat ini atau setidaknya tidaknya disesuaikan dengan harga emas sekarang jika waktu membangun rumah tersebut Penggugat Rekonvensi harus rela menjual emasnya pada waktu itu atau ditaksir harga emas pada waktu tahun 1978 per Suku Rp369.000,- ( Tiga ratus enam puluh Sembilan ribu rupiah ) yang pada waktu itu setidaknya tidaknya Penggugat Rekonvensi menjual 200 Suku emas dikali 6,7 Gram = 1.340 Gram dikalikan harga emas sekarang X Rp 3.000.000 (Tiga Juta rupiah )/ Suku = Rp600.000.000,-( enam ratus juta rupiah ) dengan demikian Tergugat Rekonpensi wajar dihukum untuk membayar ganti rugi kepada dahulu Tergugat sekarang Penggugat Rekonpensi senilai Rp 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah );



- 3 Bahwa ganti rugi yang riil dapat diketahui bahwa Tergugat yang sekarang Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya Pengacara sebesar Rp 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) dengan adanya Gugatan ini;
- 4 Bahwa Tergugat yang sekarang Penggugat Rekonvensi merasa malu dihadapan masyarakat dengan adanya Gugatan Penggugat ini sehingga harkat dan martabatnya harus dipulihkan dan diharuskan kepada dahulu Penggugat dan sekarang Tergugat Rekonvensi diharuskan mengajukan permohonan maaf pada media local selama satu minggu;
- 5 Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan agar Tergugat Rekonvensi dapat melaksanakan kewajiban untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah ) setiap harinya manakala Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi putusan perkara ini;
- 6 Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan dasar hukum yang berlaku, oleh karena itu putusan perkara ini untuk kiranya dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun Verzet.
- 7 Bahwa akibat hukumnya maka Tergugat dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Sekayu di Sukajadi berkenan memutuskan :

Dalam Konvensi ;

Dalam Eksepsi;

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara;

- 1 Menolak Gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



- 2 Menyatakan bahwa rumah diatas tanah sengketa sah milik Tergugat atau setidak-tidaknya menggati rugi kepada Tergugat setidak tidaknya sebesar Rp.650.000.000,- ( enam ratus lima puluh juta rupiah );

Dalam Rekonvensi.

- 1 Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Rumah diatas Tanah sengketa Sah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan setidak tidaknya memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menggati ganti rugi secara materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.650.000.000,- ( enam ratus lima puluh juta Rupiah );
- 3 Memerintahkan kepada Para Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara Immateriil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

- 1 Menghukum Penggugat dalam Konvensi atau Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat dalam Konvensi atau Penggugat dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil adilnya.

Atas putusan tersebut, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 25 Januari 2016 Nomor 152/Pdt.G/2015/PN Plg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**I Dalam Konvensi:**

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi untuk sebagian;



- 2 Menyatakan tenggang waktu perjanjian sewa menyewa Nomor 50, tanggal 16 Agustus 1979 yang dibuat dihadapan Justin Aritonang,SH., Notaris di Palembang telah berahir demi hukum;
- 3 Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa /kontrak sebagaimana perjanjian antara Penggugat konpensi dengan Tergugat rekonpensi telah berahir pada tanggal 05 Pebruari 2015;
- 4 Menyatakan Penggugat konpensi adalah pemilik sah atas tanah dan rumah objek sengketa;
- 5 Menyatakan penguasaan Tergugat konpensi atas tanah dan rumah objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa /kontrak secara lisan tanggal 05 Pebruari 2015 tersebut adalah tidak sah;
- 6 Menyatakan Tergugat konpensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat konpensi;
- 7 Menghukum Tergugat konpensi untuk segera menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Penggugat konpensi dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga;
- 8 Menolak gugatan Penggugat konpensi untuk selain dan selebihnya;

**II Dalam Rekonpensi:**

- Menolak gugatan rekonpensi yang diajukan Penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;

**III Dalam konpensi dan rekonpensi:**

- Menghukum Tergugat konpensi /Penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 636.000,00.-(enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding, sesuai dengan akte pernyataan banding Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.Plg.jo.banding No.3/2016 tanggal 29 Januari 2016, serta permohonan banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan surat memori banding yang diterima oleh Sdr. A.Iwan Sarjana Puspa,SH.,MH., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 25 Februari 2016, dan salinan memori banding tersebut telah pula di sampaikan / diberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 1 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Terbanding semula Penggugat , mengajukan surat kontra memori banding yang diterima oleh Sdr. Juli Astra, SH.,MH., Panitera Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 17 Maret 2016, dan salinan kontra memori banding tersebut telah pula disampaikan/ diberitahukan oleh Sdr. Kusmaladi, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 April 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang kepada kedua belah pihak, baik kuasa Pembanding semula Tergugat maupun kuasa Terbanding semula Penggugat diberi kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (Inzage) tersebut masing-masing, pada tanggal 6 April 2016 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa sesuai dengan Berita Acara sidang pembacaan putusan perkara a quo tanggal 25 Januari 2016 Nomor 152 /Pdt.G/2015/PN.Plg. Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Kuasa Terbanding semula Penggugat hadir dipersidangan. Oleh karena itu Pengadilan Tinggi Palembang berpendapat bahwa pada saat putusan perkara ini, kuasa Pembanding semula Tergugat hadir dipersidangan, oleh karena itu jatuh tempo pengajuan banding dihitung 14 hari setelah putusan ini diucapkan dan ternyata kuasa hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan banding tanggal 29 Januari 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 29 Januari 2016 telah mengajukan permohonan banding, maka

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian permohonan bandingnya belum terlambat, oleh karena permohonan bandingnya diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang dan diajukan dengan tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding semula Tergugat dalam memori banding, pada pokoknya menguraikan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.PLG tanggal 25 Januari 2016 adalah tidak tepat dan tidak adil serta telah keliru memberikan pertimbangan Hukumnya;
- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini tentang pertimbangan hukumnya kurang cermat dan tidak teliti dalam memeriksa berita acara mediasi dalam acara mediasi dan bukti yang diajukan Tergugat/Pemohon banding;
- 3 Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memutus perkara ini tidak membaca bukti T.1 yang diajukan oleh Tergugat/Pemohon Banding Pasal demi Pasal keseluruhannya;

Menimbang, bahwa keberatan –keberatan yang diajukan dalam memori banding Tergugat selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori banding, pada pokoknya menguraikan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.Plg. tanggal 25 Januari 2016, dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat, benar, adil dan tidak keliru;
- 2 Bahwa dalil Pembanding berkaitan dengan proses mediasi antara Pembanding dan Terbanding adalah tidak patut disampaikan oleh Pembanding, karena hal tersebut sudah diatur secara tegas dalam Peraturan Mahkamah Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi;
- 3 Bahwa dalil Pembanding dalam memori banding pada angka 4 (1,2,3) dan angka4 haruslah ditolak dan



dikesampingkan, karena merupakan pengulangan belaka dan sudah dipertimbangkan oleh Judex factie;

Menimbang, bahwa keberatan –keberatan yang diajukan dalam kontra memori banding Penggugat selengkapanya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.Plg tanggal 25 Januari 2016 , memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat, dan kontra memori banding dari kuasa Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini,

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Kuasa Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya, serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Penggugat tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.Plg tanggal 25 Januari 2016 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat haruslah dihukum untuk membayar semua biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Tergugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 25 Januari 2016 Nomor 152/Pdt.G/2015/PN.Plg. yang dimohonkan banding tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,-- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari **Kamis** tanggal **14 Juli 2016** oleh kami **H. MARSUP.S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **NELSON SAMOSIR.S.H.,M.H.**, dan **ANNA ANDANAWARIH.S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi tanggal, 3 Mei 2016 Nomor 53/PEN/PDT/2016/PT.PLG. putusan mana telah diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **20 Juli 2016** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim Anggota dan **A. N A Z O R I.S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperaka;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. NELSON SAMOSIR. S.H.,M.H.,

H. MARSUP.S.H.,

2. ANNA ANDANAWARIH.S.H.,M.Hum.,

PANITERA PENGGANTI.

A N A Z O R I.S.H.,

## Biaya – biaya

- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| - Materai Putusan | Rp. 6.000,- |
| - Redaksi Putusan | Rp. 5.000,- |



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

- Pemberkasan / Pengiriman  
JUMLAH

Rp. 139.000,-

Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**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)