



P U T U S A N

Nomor : 96 / PDT / 2010 / PT.PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR** : Pekerjaan Dagang, Alamat Jalan KH.Azhari RT.27 No.1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;-----
2. **SAID YAHYA Bin ABDULLAH ALMENOAR** : Pekerjaan Dagang, Alamat Jalan KH.Azhari RT.27 No.1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;-----
Disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;-

----- **L A W A N** -----

1. **ROGUAN Binti S.SALAHUDDIN ASSEGAF** : Tempat dan tanggal lahir Palembang, 18 September 1953, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan KH.Azhari No.257 RT/RW. 033/004, Kelurahan 13 Ulu Palembang;-----
2. **KALSUM Binti S.SALAHUDDIN ASSEGAF** : Tempat dan tanggal lahir Palembang, 12 Agustus 1958, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan Jaya Indah Rukun II No.1040 RT/RW. 21A/7 Kelurahan 14 Ulu Palembang;-----
3. **SY.SALAMAH Binti S.SALAHUDDIN ASSEGAF** : Tempat dan tanggal lahir Palembang, 12 Agustus 1959, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan Raya Indah Rukun II No.1042 RT/RW. 21A/7, Kelurahan 14 Ulu Palembang;-----
4. **S.ALI Bin S.SALAHUDDIN ASSEGAF** : Tempat dan tanggal lahir Palembang, 16 Juni 1962, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan KH.Azhari No.57 RT/RW. 004/001, Kelurahan 14 Ulu Palembang;-----

hlm 1 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masing-masing dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ISKANDAR HARUN, SH. Advokat/Penasihat Hukum, yang beralamat di Jalan Sematang Komp.Griya Sejahtera II Blok QA No.17 RT.102 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2009, disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**;

5. **NOTARIS & PPAT KGS.ZAINAL ARIFIN, SH.** : Alamat di Jalan Segaran 15 Ilir No.39A Palembang, disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 4 Januari 2010 yang dicatat dalam register judul perkara perdata gugatan dengan Nomor : 03/Pdt.G/2010/PN.PLG, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap satu buah bangunan toko No.47 yang terletak di Jalan Pasar 16 Ilir Palembang, yang

hlm 2 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



berdiri di atas tanah
 sertifikat Hak Milik
 No.679/T. Gambar
 Situasi No.784
 Tahun 1979 atas
 nama SYARIFA
 ALWIJA Binti SAID
 OESMAN
 ASSEGAF yang
 diperoleh dari
 warisan orang tua
 (Ibu) Penggugat
 almarhumah
 SYARIFA ALWIJA
 Binti SAID
 OESMAN
 ASSEGAF alias
 SYARIFAH
 ALAWIYAH Binti
 USMAN ASSEGAF
 yang telah
 meninggal dunia
 pada tanggal 19 Juli
 1995;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.

Bahwa dahulu ±
pada tahun 1984
almarhumah Ibu
Penggugat yang
bernama
SYARIFAH
ALWIYAH Binti
USMAN ASSEGAF,
semasa hidupnya
pernah melakukan
gugatan di
Pengadilan Negeri
Palembang
terhadap SAID
ALWI AL MENOAR
selaku Tergugat I
dan SAID
MUSTOFA Bin
ABDULLAH
ALMENOAR selaku
Tergugat II
sebagaimana yang
terdaftar dalam
daftar perkara
perdata No.45/
Pdt.G/1984/
PN.Plg;-----

hlm 4 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun maksud dari gugatan tersebut intinya adalah **sengketa masalah uang sewa dan masalah pemutusan hubungan sewa menyewa** antara almarhumah SYARIFAH ALWIYAH Binti USMAN ASSEGAF sebagai Penggugat (Pemilik toko/ yang menyewakan) dengan SAID ALWI ALMENOAR dan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II (Penyewa toko);-----

3. Bahwa terhadap sengketa tersebut kemudian berlanjut sampai tingkat banding di Pengadilan Tinggi Palembang dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Palembang dalam putusannya 36/Pdt/1985 PT.PLG tanggal 10 Agustus 1985 dengan amar putusan sebagai berikut :-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding tersebut;
 - Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 4 Desember 1984 No.45/pts.pdt.G/1984/PN.PLG yang dimohonkan banding tersebut, sehingga seluruhnya berbunyi sebagai berikut :-----
- Dalam Eksepsi :-----
 - menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya;-----
 - Dalam Konvensi :-----
 - Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi untuk sebagian;-----
 - Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kota Madya Daerah Tk.II Palembang No.03/P12/KPTS/KUP/1983 tanggal 8 Nopember 1983 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;-----
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi seluruh tunggakan uang harga sewa yang belum dibayarkan kepada Penggugat terhitung sejak Januari 83 sampai pada tanggal

hlm 5 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini memperoleh kekuatan untuk dijalankan, sejumlah Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap bulan;-----

- Menghukum Para Tergugat dengan memutuskan hubungan sewa menyewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang antara Penggugat dengan Tergugat;-----
- Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);-----
- Menolak yang lain dan selebihnya;-----
- Dalam Rekonvensi :-----
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonvensi tidak dapat diterima;-----

4. Bahwa kemudian terhadap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut, kedua belah pihak yakni almarhumah SYARIFAH ALWIYAH Binti USMAN ASSEGAF selaku Penggugat serta SAID ALWI ALMENOAR dan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR selaku Tergugat I dan Tergugat II , sepakat untuk mengakhiri perselisihan/sengketa tersebut, sehingga kedua belah pihak mengadakan **perdamaian** dengan tujuan pokok (perjanjian pokok), kedua belah pihak tetap melanjutkan kembali hubungan sewa menyewa yang sebelumnya disengketakan. Kemudian maksud dari perdamaian kedua belah pihak tersebut dituangkan kedalam AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH. (Turut Tergugat);---

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

Pasal 3 :-----

hlm 6 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kedua belah pihak telah sepakat untuk tetap melanjutkan persewaan toko miliknya Pihak Pertama tersebut diatas dengan ketentuan;-----
- Bahwa terhitung sejak tanggal ini ditanda tangani penghadap Pihak Kedua tuan SAID ALWI ALMENOAR tersebut tidak lagi sebagai salah seorang penyewa dari toko tersebut diatas, tempatnya akan digantikan pihak ketiga yaitu Nyonya SYARIFAH NUR Binti AHMAD ALMENOAR yang akan disebut dibawah ini;-----
- Maka dengan demikian terhitung sejak tanggal dan hari ini sebagai penyewa dari toko tersebut di atas adalah :-----
 - a. Tuan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR;-----
 - b. Nyonya SYARIFAH NUR Binti AHMAD ALMENOAR tersebut;-----

6. Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut berjalan selama ± 14 (empat belas) tahun, pada tanggal 31 Juli tahun 1999 **Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar** selaku salah seorang penyewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang milik Penggugat tersebut di atas, **meninggal dunia**. Sehingga kedudukan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar sebagai penyewa dalam Akta Perdamaian (dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 di atas menjadi **gugur dan berakhir dengan sendirinya**;-----

hlm 7 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

. Bahwa oleh karena sewa menyewa toko yang dibuat antara almarhumah SYARIFAH ALWIYAH Binti SAID USMAN ASSEGAF dengan SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR dan SYARIFAH NUR Binti AHMAD ALMENOAR sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 3 Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 **tidak ada menyebutkan batas waktu kapan sewa menyewa tersebut harus berakhir**, maka sejak perjanjian a quo dibuat bulan Oktober 1985 sampai dengan sekarang (saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, ± 24 tahun), SAID MUSTOFA Bin ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat I);-----

masih tetap menguasai Toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang (Objek sengketa) milik Penggugat;-----

7. Bahwa dengan masih dikuasainya toko objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I (sudah berjalan ± 24 tahun), Penggugat menjadi merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;----- Hal ini karena harga sewa yang dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat sangat murah. Selain itu Penggugat juga merasa dirugikan karena Penggugat sampai sekarang tidak dapat menempati sendiri toko miliknya tersebut, padahal Penggugat bermaksud hendak menempati dan memanfaatkan sendiri tokonya dan tidak mau lagi menyewakannya kepada Tergugat.I;-----

8. Bahwa untuk melaksanakan keinginan Penggugat untuk **mengakhiri sewa menyewa tanpa batas waktu** sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut di atas, Penggugat telah berkali-kali menegur Tergugat I secara lisan agar mengosongkan dan menyerahkan toko objek sengketa kepada

hlm 8 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, tetapi Tergugat I tetap tidak mengindahkannya;-----

Kemudian tindakan Penggugat selanjutnya sejak ± bulan Agustus 2008 s/ d sekarang, Penggugat secara tegas sudah menolak (tidak mau menerima lagi) pembayaran uang sewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Ilir Palembang (Objek sengketa) yang dibayar oleh Tergugat I;-----

9. Bahwa yang lebih tragis lagi, sejak bulan Agustus tahun 2008 tersebut muncullah Said Yahya Bin Abdullah Almenoar (Tergugat II) yang bermaksud membayar pula uang sewa toko No.47 milik Penggugat a quo. Tergugat II ini seolah-olah bertindak sebagai orang yang berhak sebagai penyewa pula, padahal Tergugat II sebelumnya sama sekali tidak pernah mendapat izin ataupun persetujuan baik lisan maupun tertulis dari Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa. Oleh karenanya pembayaran uang sewa toko No.47 dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut telah Penggugat tolak pula;-----

10. Bahwa Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sampai sekarang masih menguasai dan tidak mau menyerahkan Toko No.47 Jalan Pasar 16 Palembang (Objek sengketa) kepada Penggugat secara sukarela, maka melalui gugatan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan **demi undang-undang, putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu terhadap objek sengketa, yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alwiyah Binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa Bin Abdullah Almenoar dan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar**, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3

hlm 9 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (6) UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman telah dinyatakan dengan tegas:

“Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini”.------

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

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

Berdasarkan ketentuan 12 ayat (6) UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman Jo Pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik tersebut di atas, maka seharusnya sejak 10 Maret 1995 sewa menyewa tanpa batas waktu

hlm 10 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 **harus dinyatakan berakhir**;-

11. Bahwa oleh karena Perjanjian pokok mengenai sewa menyewa toko No.47 Jalan Pasar 16 Palembang (Objek sengketa) **yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alwiyah Binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa Bin Abdullah Almenoar dan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar** sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 telah dinyatakan putus dan berakhir, maka Penggugat melalui gugatan ini memohon pula kepada majelis hakim untuk **menyatakan batal demi hukum seluruh isi AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH (Turut Tergugat)**.-----

12. Bahwa selanjutnya melalui gugatan ini, Penggugat memohon kepada majelis Hakim agar menyatakan batal demi hukum pula perjanjian sewa menyewa baik yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga, baik yang dilakukan secara lisan maupun secara tertulis terhadap Toko No.47 Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) milik Penggugat, karena Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan tanpa izin dan persetujuan Penggugat selaku pemilik, sedangkan Tergugat I maupun Tergugat II bukanlah orang yang berhak untuk menyewakan kembali bangunan toko tersebut kepada pihak lain;-----

3. Bahwa selain hal tersebut di atas, melalui gugatan ini Penggugat memohon pula kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memerintahkan **Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga pihak**

hlm 11 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga yang mendapatkan hak daripadanya, agar mengosongkan dan menyerahkan (mengembalikan) kepada Penggugat bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir (objek sengketa) yang berdiri di atas tanah sertifikat Hak Milik No.679/T. Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN ASSEGAF milik Penggugat, dalam keadaan baik, tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan pula kepada **Turut Tergugat** untuk mematuhi isi putusan ini;-----

4. Bahwa selanjutnya untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, cukup beralasan pula kiranya melalui gugatan ini, Penggugat memohon agar majelis hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa), yang belum dibayarkan kepada Penggugat yang nilai uang sewanya berdasarkan harga pasaran sekarang ± Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) setahun, terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan baik;-----

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

16. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II segera melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II, membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari baik sendiri-

hlm 12 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri ataupun secara tanggung renteng, apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde), sampai putusan ini dapat terlaksana dengan baik;-----

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

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

Berdasarkan dalil-dalil yuridis gugatan yang telah diuraikan Penggugat tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara ini memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

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

hlm 13 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Binti USMAN ASSEGAF yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;-----

3. **Menyatakan putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu** terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alwiyah Binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa Bin Abdullah Almenoar (Tergugat I) dan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar, sebagaimana yang tertuang dalam **Pasal 3 AKTA PERDAMAIAN (DADING) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985**, dan sekaligus menyatakan batal demi hukum pula **seluruh isi Akta Perdamaian (Dading) Nomor 8 tanggal 9 Oktober 1985** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kgs. Zainal Arifin, SH (Turut Tergugat) tersebut, karena telah bertentangan dengan pasal 12 ayat (6) Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN Jo. pasal 21 ayat (1) PP No.44 Tahun 1994 tentang PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK;-----

4. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa Toko No.47 Pasar 16 Ilir (Objek sengketa) milik Penggugat, karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik Penggugat baik secara lisan maupun tertulis;-----

5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga, baik yang dilakukan secara lisan maupun secara

hlm 14 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



tertulis terhadap Toko No.47 Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) milik Penggugat, karena Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan tanpa izin dan persetujuan Penggugat selaku pemilik, sedangkan Tergugat I maupun Tergugat II bukanlah orang yang berhak untuk menyewakan kembali bangunan toko tersebut kepada pihak lain;-----

6. Memerintahkan kepada **Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga, pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya** untuk mengosongkan dan menyerahkan (mengembalikan) kepada Penggugat, bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) yang berdiri di atas tanah sertifikat Hak Milik No.679/T. Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama SYARIFA ALWIJA Binti SAID OESMAN milik Penggugat tersebut, dalam keadaan baik, tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan pula **kepada Turut Tergugat** untuk mematuhi isi putusan ini;-----

7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng, membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di pasar 16 Ilir Palembang (objek sengketa) yang belum dibayarkan kepada Penggugat, yang nilai sewanya berdasarkan harga pasaran sekarang ± Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta) setahun, terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan baik;-----

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Palembang terhadap Bangunan Rumah tempat tinggal milik TERGUGAT I dan TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II yang terletak di Jalan KH. Azhari RT.27 No.1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang;-----

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

- Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (putusan serta merta atau Uit voerbaar bij voorraad);-----

- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng, untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

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

Terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 2 Februari 2010 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

DALAM KOMPENSI.-----

DALAM EKSEPSI.-----

- 1. **EXCEPTIO PLURIMUM LITIS CONSERTIUM (GUGATAN KURANG PIHAK).**-----

- 1. Bahwa Pengugat dalil gugatannya pada angka 4,5,6 mengakui adanya Sewa menyewa atas toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang (Objek Sengketa) antara SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF dengan Tuan SAID MUSTOFA BIN ABDULLAH AMENOER dan nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOER, sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 dari isi akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985;-----

2. Bahwa ketika kemudian SYARIFAH ALWIYAH bnti USMAN ASSEGAF meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1985, Sewa menyewa tetap dilanjutkan dengan kata lain adanya PERALIHAN HAK SEWA YANG DILANJUTKAN oleh ahli waris SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF dengan Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOER dan SAID MUSTOFA BIN ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat I) dan uang sewapun selalu diterima oleh ahli warisnya yaitu S. ALI bin SALAHUDDIN (Penggugat No.4);-----

Demikijajuga ketika salah satu penyewa yaitu Nyonya SYARIFAH ALAWIYAH binti AHMAD ALMENOAR meninggal dunia pada tanggal 31 Juli 1999 Sewa Menyewa tidak gugur dan tidak berakhir dengan sendirinya, karena tanpa jeda waktu PERALIHAN HAK SEWA LANGSUNG DILANJUTKAN oleh seluruh ahli waris dan almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR, sebagaimana secara EXPLICIT telah DISETUJUI oleh seluruh ahli waris dari almarhumah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF yaitu dengan diterimanya selama ini uang sewa dari ahli waris almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR BINTI AHMAD ALMENOAR yang diberikan oleh salah satu ahli warisnya yaitu SAID YAHYA BIN ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat II) dan pembayaran sewapun diterima oleh ahli waris almarhumah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN

hlm 17 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASSEGAF melalui salah satu ahli warisnya yaitu S. ALI bin S. SALAHUDDIN (Penggugat No.4);-----

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

Apabila selama ini tidak pernah ada keberatan keberatan baik secara lisan maupun tertulis yang diajukan oleh ahli waris almarhumah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF pada tahun 1985 kepada ahli warisnya dan PERALIHAN HAK SEWA dari almarhumah Ny.SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR pada tahun 1999 kepada ahli warisnya telah sesuai dengan Pasal 1318 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan “Perjanjian tidak hanya untuk para pihak tetapi juga ahli warisnya“;-----

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

4. Bahwa dengantidak digugatnya seluruh ahli waris dari almahumah Nyona SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR,

hlm 18 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



maka gugatan Penggugat KURANG PARA
PIHAK;-----

II. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL (GUGATAN OBSCUUR LABEL)
OBSCUUR LIBEL (PERTAMA).-----

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

hlm 19 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka secara hukum ada kesepakatan dari pihak untuk mengabaikan UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 dimaksud sehingga Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat selaku ahli waris almarhum SYARIFAH ALAWIYAH dengan Tergugat II dan Ahli waris almarhumah Ny SYARIFAH NUR adalah TIDAK BERTENTANGAN dengan UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 tersebut;-----

b. Apabila dinyatakan batal demi hukum, maka Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut akan dianggap "tidak pernah ada " atau " tidak pernah terjadi" sementara Akta Perdamaian (Dading) dibuat tahun 1985 sedangkan UU No.4.Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 maka PENERAPAN terhadap UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 TIDAK DAPAT DIBERLAKUKAN SURUT;-----

3. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa yang tertuang dala Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut, apakah adanya perbuatan melawan hukum ataukah adanya perbuatan wanprestasi, maka gugatan Penggugat yang demikian adalah Obscur

Libel;-----

OBSCUR LIBEL (KEDUA)-----

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita angka 11 dan pada petitum angka 5 yang pada pokoknya mendalilkan dan menuntut "Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar

hlm 20 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



menyatakan **batal demi hukum perjanjian sewa menyewa** yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga“;-----

2. Bahwa dalil posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut diatas, tidak sempurna dan tidak jelas, karena tidak disebutkan perjanjian sewa menyewa yang mana dan tanggal berapa yang dilakukan baik antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maupun antara Tergugat I dengan pihak ketiga ataupun antara Tergugat II dengan Pihak ketiga, sehingga ketidak jelasan posita dan petitum Penggugat tersebut, menjadikan gugatan Penggugat Obscur Libel;-----

Berdasarkan uraian diatas, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sudah beralasan hukum, oleh karenanya mohon kiranya MAjelis Hakim berkenan menerima Eksepsi dimaksud, dan menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau stidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa uraian dalam Eksepsi diatas diberlakukan pula dalam jawaban pada Pokok perkara ini, yang merupakan satu kesatuan utuh tidak terpisahkan;-----
2. Bahwa Tergugat I dan tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil dalil Gugatan Penggugat , karena tidak benar dan tidak



beralasan hukum, kecuali yang dinyatakan dengan tegas tentang kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;-----

3. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 adalah tidak benar patut ditolak dengan tegas, karena tidak benar Penggugat sebagai pemilik bangunan toko No.47 yang terletak di Jalan Pasar 16 ilir Palembang yang benar Penggugat sebagai ahli waris hanya memiliki tanah yang terletak di Jalan Pasar 16 ilir Palembang sedangkan bangunan Ruko yang berdiri diatas tanah tersebut adalah bangunan oleh biaya dari almarhum orang tua/ ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II yaitu SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR, dan maka bangunan toko tersebut merupakan milik almarhum SAID ABDULLAH Bin ALI ALMENOAR, dan diperbaiki atau direhab [pada tahun 1973 dengan biaya Rp.1.200.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Tergugat I, kemudian pada Tahun 2007 dilakukan lagi perbaikan atau rehab pada bagian depan dan belakang bangunan toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang dengan biaya sebesar Rp.22.500.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Tergugat I;
4. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 2 sampai dengan angka 5 adalah benar dan Tergugat I dan Tergugat II mohon **akta sebagai bukti yang sempurna**;-----

Adapun mengenai Sewa Menyewa yang terjadi dalam perkara aquo adalah bukan merupakan Sewa Menyewa yang terjadi pada umumnya, tetapi Sewa Menyewa perkara aquo adalah merupakan suatu bentuk yang dikenal dikalangan atau masyarakat Tionghoa dan Arab dalam sebutan Sewa Menyewa “ Uang Teh “ yaitu si penyewa membangun bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas tanah milik orang yang menyewakan, sehingga yang sebenarnya si Penyewa hanya menyewa tanah sedangkan bangunan yang dibangun merupakan milik Penyewa, maka harga sewa pun tidak sama dengan harga sewa menyewa pada umumnya dimana bangunan sendiri oleh pemilik tanah (orang yang menyewakan) dan jangka waktu sewa menyewa pun dilakukan tanpa batas waktu;-----

Oleh karenanya, apabila kemudian di pemilik tanah (yang menyewakan) hendak memutuskan perjanjian sewa menyewa, maka yang menyewa harus terlebih dahulu mengganti nilai bangunan yang sebelumnya sudah dibangun oleh Penyewa diatas tanah yang menyewakan;-----

Demikian juga sewa menyewa yang terjadi dalam perkara aquo adalah dalam Sewa Menyewa “ **UANG TEH** “ dimana pemilik tanah adalah SYARIFAH ALWIYAH binti USMAN ASSEGAF dan kemudian pada tahun 1959 dibangun bangunan toko dengan Biaya dari SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR orang tua/ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Bangunan Toko No.47 di Jalan Pasar 16 ilir Palembang adalah Milik SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR (orang tua/ayah Kandung Tergugat I dan Tergugat II) dan kemudian dihuni/ditempati untuk usaha oleh SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR pada bulan Maret 1960 yang dikeluarkan oleh Dinas Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Sumsel Palembang pada saat itu, dan kemudian setelah Said Abdullah bin Ali Almenoar meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 1972, sewa menyewa uang the tersebut Dilanjutkan atau adanya Peralihan Hak Sewa kepada ahli warisnya salah satunya SAID MUSTOFA bin ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat I) selanjutnya pada tahun 1973 bangunan toko tersebut diperbaiki atau direhab dengan biaya Rp.1.200.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Tergugat I, kemudian pada tahun 2007 dilakukan lagi perbaikan, atau direhab pada bagian depan dan belakang

hlm 23 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang dengan biaya sebesar Rp.22.500.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Tergugat I;-----

Sehingga KRONOLGIS Sewa Menyewa **"Uang Teh"** yang terjadi tersebut diatas, afalah sebagai berikut :-----

- Bahwa Pemilik Tanah adalah Syarifah Alwiyah binti Usman Assegaf dan pada tahun 1959 diatas tanah tersebut (saat itu tanah belum bersertifikat) dibangun bangunan toko oleh biaya SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR (orang tua/ Ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II) sehingga bangunan toko yang diberi Nomor 47 terletak di Pasar 16 ilir Palembang tersebut merupakan milik Said Abdullah bin Ali Amenoar;-----

Selanjutnya terjadi Sewa Menyewa uang the antara Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Abdullah bin Ali Almenoar yang dibantu oleh Said Alwi Almenoar, dan toko tersebut dihuni/ditempati oleh Said Abdullah bersama Said Alwi Almenoar sejak tanggal 24 Maret 1960 sebagaimana Surat Izin Perumahan No.100/III/60/B tanggal 24 MArEt 1960 yang dikeluarkan oleh Dinas Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Sumsel Palembang pada saat itu;-----

- Bahwa dikarenakan Said Abdullah bin Ali Almenoar meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 1972, maka sewa menyewa dengan Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf Dilanjutkan atau adanya Peralihan Hak Sewa kepada ahli waris almarhum Said Abdullah bin Ali Almenoar salah satunya Said MUstofa bin Abdullah Almenoar (Tergugat I) yang dibantu bersama-sama dengan Said Alwi Almenoar;-

hlm 24 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



5. Bahwa dalik Penggugat dalam guagatannya pada angka 6 yang menyatakan pokoknya “ pada tanggal 31 Juli 1999 Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar selaku salah seorang penyewa toko No.47 jalan pasar 16 ilir Palembang meninggal dunia, sehingga kedudukan Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar sebagai penyewa dalam akta Perdamaian (dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 diatas menjadi gugur dan berakhir dengan sendirinya “ adalah dalil yang sangat tidak beralasan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena sebelum Ny Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar meninggal dunia pada tahun 1999, yang terlebih dahulu meninggal dunia adalah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf pada tanggal 19 Juli 1995 dan saat itu Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Tetap Dilanjutkan oleh ahli waris dari Almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf atau dengan kata lain **ADANYA PERALIHAN HAK SEWA** dari almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf kepada ahli warisnya;-----

Demikian juga ketika Ny. Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar meninggal dunia pada tahun 1999, PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO tersebut TETAP DILANJUTKAN atau ADANYA PERALIHAN HAK SEWA dari almarhumh Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar kepada seluruh ahli warisnya yang secara EXPLICIT telah disetujui oleh seluruh ahli waris dari almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH binti USMAN ASSEGAF yaitu dengan tetap dilakukan Pembayaran Sewa yang diberikan oleh ahli waris almarhumah Nyanya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR yang diberikan oleh salah satu ahli warisnya yaitu SAID YAHYA BIN ABDULLAH ALMENOAR (Tergugat II) dan Dengan diterimanya selama ini uang sewa tersebut oleh ahli waris almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH binti USMAN

hlm 25 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASSEGAF melalui salah satu ahli warisnya yaitu S.ALI BIN S.SALAHDDIN (Penggugat No.4);-----

Bahkan Uang Pembayaran Sewa setiap bulannya selalu naik dan bertambah secara bertingkat sebesar 12,5 % (dua belas koma lima persen) sesuai kesepakatan dengan merujuk Pasal 4 dalam Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut;-----

Apalagi tidak pernah ada keberatan keberatan baik lisan maupun tertulis yang diajukan oleh ahli waris almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH binti USMAN ASSEGAF;-----

Maka PERALIHAN HAK SEWA dari almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH binti USMAN ASSEGAF pada tahun 1995 kepada ahli warisnya dan PERALIHAN HAK SEWA dari almarhum NY.SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR pada tahun 1999 kepada ahli warisnya, telah sesuai dengan pasal 1318 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan **“Perjanjian tidak hanya untuk para pihak tetapi juga ahli warisnya“**;---

Oleh karenanya Perjanjian Sewa Menyewa Toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang **tetap terjalin** antara Penggugat dengan Tergugat II dan ahli waris dari almarhumah Ny SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENNOAR, dan Perjanjian Sewa Menyewa toko tersebut **SAH SECARA HUKUM**, maka sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara, Perjanjian dimaksud berlaku sebagai Undang Undang bagi para pihak;-----

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 7 dan angka 8 yang pada pokoknya menyatakan “ Karena sewa menyewa toko sdebagaimana tertuang didalam pasal 3 akta perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tidak adam menyebutkan batas waktu kapan sewa menyewa tersebut harus berakhir dan sampai sekarang masih dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut “ adalah dalil yang sangat tidak

hlm 26 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena Penguasaan terhadap toko oleh Tergugat I selaku penyewa adalah Penyewa sebelumnya dan Tergugat II selaku salah satu ahli waris almarhumah Ny.SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR adalah berdasarkan **PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN YANG DILANJUTKAN** dengan ahli waris almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH binti USMAN ASSEGAF melalui S. SALAHUDDIN ASSEGAF (Penggugat No.4) bahkan uang pembayaran Sewa setiap tahunnya selalu naik dan bertambah secara bertingkat sebesar 12,5 % (dua belas koma lima persen) sehingga TIDAK ADA Penggugat DIRUGIKAN oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam penguasaan terhadap toko oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut;-----

Hanya saja kemudian pada bulan Juli 2008, ahli waris almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH BINTI USMAN ASSEGAF **tidak bersedia menerima lagi pembayaran sewa** dari Tergugat I dan dari ahli waris almarhumah Ny. SYARIFAH NUR BINTI AHMAD ALMENOAR yang diwakili oleh Tergugat II **dengan berbagai alasan**, namun ahli waris almarhumah NY.SYARIFAH NUR BINTI AHMAD ALMENOAR melalui Tergugat I dan Tergugat II tetap memenuhi kewajiban pembayaran sewa yang dikirim melalui pos, dan berakhir pembayaran sewa dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut dititipkan secara konsinyasi ke Pengadilan Negeri Palembang, sebagaimana **Berita Acara Penyimpanan Uang/Konsinyasi di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, No.01/BA.PDT.KONS/2009 / PN Plg tanggal 06 April 2009** bahkan sampai saat ini Tergugat I dan ahli waris almarhumah Ny.Syarifah Nur binti Ahmad

hlm 27 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Almenoar melalui Tergugat II masih tetap dan selalu membayar uang sewa yang dikirim melalui wesel pos kepada Penggugat.

7. Bahwa dali Penggugat dalam gugatannya pada angka 9 yang pada pokoknya mengatakan “..... sejak bulan Agustus 2008 muncullah Said Yahya bin Abdulah Almenoar (Tergugat II) yang bermaksud membayar uang sewa toko No.47 milik Penggugat aquo, Tergugat II ini seolah-olah bertindak sebagai orang yang berhak sebagai penyewa pula, padahal Tergugat II sebelumnya sama sekali tidak pernah mendapat izin ataupun persetujuan baik lisan maupun tertulis dari Penggugat untuk bertindak sebagai penyew, oleh karenanya pembayaran uang sewa dari Tergugat II kepada Penggugat telah Penggugat tolak..... “ adalah dalil yang **PENUH KEBOHONGAN, patut ditolak dengan tegas**, karena Tergugat II adalah **merupakan salah satu ahli waris** dari almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR BINTI AHMAD ALMENOAR yang melanjutkan sewa dengan ahli waris dari almarhumah SYARIFAH BINTI USMAN ASSEGAF dan **pembayaran uang sewa selalu dibayarkan oleh Tergugat II dan diterima oleh ahli waris** almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH BINTI USMAN ASSEGAF melalui nama **S.ALI BIN S.SALAHUDDIN ASSEGAF (Penggugat No.4)**, sehingga Tergugat II selaku salah satu ahli waris berhak bertindak selaku Penyewa;-----

8. Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 10 halaman 4 dan angka 10 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan “ Perjanjian Pokok mengenal Sewa menyewa toko 47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang yang dibuat antara almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa bin Abdullah

hlm 28 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almenoar dan Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan **Notaris/PPAT Kgs Zainal Arifin, SH** bertentangan dengan Pasal 12 ayat(6) UU No4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman jo Pasal 21 Ayat (1) PP No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, maka penggugat melalui gugatan ini memohon majelis hakim untuk menyatakan batal demi hukum seluruh isi Akta Perdamaian (Dading) tersebut “ adalah dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas karena :-----

a. Akta Perdamaian (Dading) mengenai Sewa Menyewa dibuat pada tanggal 9 Oktober 1985 sedangkan UU No.4 pada Tahun 1992 dan PP No.44 pada tahun 1994, sehingga UU dan PP dimaksud **TIDAK DAPAT DIBERLAKUKAN SURUT** terhadap AKta Perdamian (Dading)

dimaksud;-----

b. Meskipun telah ada UU No.4 tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 tersebut, tetapi sewa menyewa tetap Meskipun telah ada UU No.4 tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 tersebut, tetapi **sewa menyewa tetap berjalan**, baik pada saat **SYARIFAH ALAWIYAH BINTI USMAN ASSEGAF** telah meninggal dunia pada tahun 1995 maupun pada saat Nyonya **SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR** telah meninggal dunia pada tahun 1999, sewa menyewa tetap dilanjutkan dan uang sewa tetap dibayar dan diterima oleh

hlm 29 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



para ahli warisnya, masing-masing, Maka secara hukum telah ada kesepakatan dari pihak untuk **MENGABAIKAN UU No.4** Tahun 1992 dan PP No.44 tahun 1994 dimaksud, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat selaku ahli waris almarhumah SYARIFAH ALAWIYAH dengan Tergugat I dan Ahli waris Almarhum Ny SYARIFAH NUR (salah satunya Tergugat II) adalah **TIDAK BERTENTANGAN** dengan UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 tahun 1994 tersebut;-----

c. Apabila dinyatakan batal demi hukum, maka Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985 tersebut akan dianggap “ **tidak pernah ada** “ atau “ **tidak pernah terjadi** “ sementara akta perdamaian (Dading) dibuat tahun 1995 sedangkan UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994, sehingga PENERAPAN terhadap UU No.4 Tahun 1992 dan PP No.44 Tahun 1994 **TIDAK DAPAT DIBERLAKUKAN**

SURUT;-----

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 11 yang pada pokoknya menyatakan “ *Penggugat mohon kepada majelis Hakim agar menyatakan **batal demi hukum** perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga, serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II, maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga.....* adalah dalil yang sangat



yang sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas karena tidak jelas disebutkan perjanjian sewa menyewa yang mana dan tanggal berapa yang dilakukan baik antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maupun antara Tergugat I dengan pihak Ketiga ataupun antara Tergugat II dengan Pihak Ketiga;-----

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 12 yang pada pokoknya menyatakan “ *Penggugat memohon pula kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya agar mengosongkan dan menyerahkan (mengembalikan) kepada Penggugat bangunan toko No.47 yang terletak di Pasar 16 ilir Palembang (objek sengketa)..... dstnya.....* “ adalah merupakan dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena Tergugat I dan Tergugat II **TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** juga **TIDAK PERNAH INGKAR JANJI** didalam pelaksanaan Sewa menyewa toko No.47 yang terletak di Pasar 16 ilir Palembang tersebut, dan apabila Tergugat I dan Tergugat II diharuskan mengosongkan tanah milik Penggugat tersebut tentunya Penggugat harus terlebih dahulu mengganti nilai bangunan toko yang sebelumnya dibangun oleh **SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR** orang tua/ayah kandung dari Tergugat I dan Tergugat II;-----

11. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 13 yang pada pokoknya menyatakan “ *Penggugat mohon agar Majelis hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa bangunan toko No. 47 yang terletak di pasa 16 ilir Palembang yang belum dibayarkan kepada Penggugat yang nilai uang sewanya berdasarkan harga pasaran sekarang ± Rp. 80.000.000,- setahun terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan baik “ adalah merupakan dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena Tergugat I dan Tergugat II selaku salah satu ahli waris almarhum Nyonya **SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR, TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM juga TIDAK PERNAH INGKAR JANJI** dengan Pelaksanaan sewa menyewa, dan selama ini Tergugat I dan Tergugat II selalu membayar uang sewa kepada Penggugat yang selalu diterima melalui **S.ALI Bin S.SALAHUDDIN ASSEGAF (Penggugat No.4)**;

Bahkan Uang pembayaran Sewa Menyewa tersebut setiap tahunnya naik dan bertambah secara bertingkat sebesar 12,5 % (dua belas koma lima persen) sebagaimana **TELAH DISEPAKATI BERSAMA MEMBERLAKUKAN** ketentuan Pasal 4 Akta Perdamaian (Dading) No.8 tanggal 9 Oktober 1985, yang pada pokoknya menyatakan “ **Pihak Pertama dengan penyewa baru tersebut telah sepakat untuk menetapkan uang harga sewa toko tersebut untuk tiap-tiap tahunnya naik/bertambah secara bertingkat 12,5 % (dua belas koma lima persen) dari uang harga sewa tahun berjalandstnya “;**

12.Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 14, 14, 14, 15, 16 yang pada pokoknya mendalilkan “ *agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap bangunan rumah tempat tinggal*

hlm 32 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jalan KH.Azhari Rt 27 No.1119 Kelurahan 13 Ulu Palembang, dan agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) serta membayar biaya perkara dan membayar biaya perkara dan meminta putusan serta merta” adalah merupakan dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena Tergugat I dan Tergugat II **TIDAK ADA** melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** juga **TIDAK ADA** melakukan **PERBUATAN INGKAR JANJI** dalam pelaksanaan sewa menyewa dengan Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, kiranya Hakim secara hukum berkenan menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

DALAM REKONPENSI.-----

1. Bahwa Para Penggugat dalam Rekonpensi/tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi adalah **merupakan salah satu ahli waris** dari almarhum SAID ABDULLAH BIN ALMENOAR yang meninggal pada tanggal 27 Feberuari 1972 dan dari Almarhumah Nyonya SYARIFAH NUR binti AHMAD ALMENOAR yang meninggal pada tanggal 31 Juli 1999, sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 11 Januari 2010;----
2. Bahwa antara Para Penggugat dalam rekonpensi dengan Para Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi **telah terjadi kesepakatan dalam melanjutkan sewa menyewa** Toko No.47 yang terletak di Pasar 16 ilir Palembang;-----

hlm 33 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



3. Bahwa sewa menyewa yang tidak mempunyai batas waktu yang dilanjutkan oleh para Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi dalam perkara aquo adalah **BUKAN sewa Menyewa yang terjadi pada umumnya**, tetapi Sewa Menyewa dalam perkara aquo adalah merupakan bentuk yang dikenal dikalangan atau dimasyarakat Tionghoa dan Arab dalam sebutan Sewa Menyewa "**UANG TEH**" yaitu si penyewa memnbangun bangunan diatas tanah milik yang menyewakan tanah sedangkan bangunan yang dibangun merupakan milik Penyewa, maka harga sewa pun tidak sama dengan harga sewa menyewa pada umumnya, dimana bangunan yang dibangun sendiri oleh pemilik tanah (orang yang menyewakan) dan jangka waktu sewa menyewa pun dilakukan tanpa batas waktu;-----

Oleh karenanya, apabila kemudian si pemilik tanah (yang menyewakan) hendakl memutuskan perjanjian sewa menyewa, maka yang menyewakan yang terjadi adalah dalam Sewa Menyewa "**UANG TEH** " Dimana pemilik tanah adalah SYARIFAH ALAWIYAH bnti USMAN ASSEGAF dan bangunan toko dibangun dengn biaya dari SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR yang merupakan Orang Tua Ayah kandung Para Penggugat Rekonpensi pada tahun 1959, kemudian pada bulan Maret 1960 bangunan toko tersebut dihuni atai ditempati oleh SAID ABDULLAH bin ALI ALMENOAR sebagaimana Surat Izin Perumahan No.100/III/60/B tanggal 24 Maret 1960 yang dikeluarkan oleh Dinas Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Sum Sel Palembang pada saat itu, dan selanjutnya bangunan toko tersebut diperbaiki atau direhab pada tahun 1973 dengan biaya Rp.1.200.000, - yang dibiayai atau dibayar oleh Penggugat Rekonpensi I, kemudian pada tahun 2007 dilakukan lagi perbaikan atau rehab pada bagian depan dan belakang bangunan toko No.47 Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar 16 ilir Palembang dengan biaya sebesar Rp. 22.500.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Penggugat Rekonpensi I;-----

4. Bahwa adapun KRONOLOGIS sewa menyewa "Uang Teh" tersebut sebagai

berikut :-----

- Bahwa Pemilik Tanah adalah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Abdullah bin Ali Almenoar, dan toko tersebut dihuni oleh Said Abdullah bersama Said Alwi Almenoar sejak tanggal 24 Maret 1960 sebagaimana Surat Izin Perumahan No.100/III/60/B tanggal 24 Maret 1960 yang dikeluarkan oleh Dinas Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Sumsel Palembang pada saat itu;-----
- Bahwa dikarenakan Said Abdullah bin Ali Almenoar meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 1972, maka Sewa Menyewa dengan Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf DILANJUTKAN oleh ahli waris almarhum Said Abdullah bin Ali Almenoar salah satunya Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I) yang dibantu bersama-sama dengan Said Alwi Almenoar;-----
- Bahwa pada saat sewa menyewa toko antara Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar / Penggugat Rekonpensi I (salah satu ahli waris dari Said Abdullah bin Ali Almenoar);-----

hlm 35 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Dalam Pasal 3 dinyatakan :-----

- Kedua belah pihak telah sepakat untuk tetap melanjutkan persewaan toko miliknya pihak pertama diatas dengan ketentuan;-----
- Terhitung sejak tanggal ini ditanda tangani penghadap Pihak Kedua Tuan Said Alwi Almenoar tersebut tidak lagi sebagai salah seorang penyewa dari toko tersebut diatas, tempatnya akan digantikan pihak ketiga yaitu Nyonya Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar yang akan disebut dibawah ini;-----
- Maka dengan demikian terhitung sejak tanggal dan hari ini sebagai penyewa dari toko tersebut diatas adalah :-----
 - a. Tuan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi);-----
 -
 - b. Nyonya Syarifah Nur Binti Ahmad Almenoar;-----

Dalam Pasal 4 pada pokoknya dinyatakan :-----

hlm 36 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



- Pihak Pertama dengan para penyewa baru tersebut telah sepakat untuk menetapkan uang harga toko tersebut untuk **tiap-tiap tahunnya naik / bertambah secara beertingkat 12,5 % (dua belas koma lima persen)** harga uang sewa berjalan dst;-----
- Selanjutnya para pihak sepakat bila dikemudian hari terjadi perubahan nilai uang Republik Indonesia , **kedua pihak akan meninjau dan merundingkan ketentuan harga sewa diatas secara mufakat dan musyawarah;**-----

6. Bahwa kemudian Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf selaku pemilik tanah meniggal dunia pada tahun 1995, dan sewa menyewa tetap dilanjutkan antara ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf tersebut dengan Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Alamenoar dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi I) selalu diterima oleh ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf melalui S.ALI bin S.SALAHUDDIN ASSEGAF (*Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi No.4*);-----

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

7. Bahwa kemudian pula **Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar** selaku salah satu penyewa (Pemilik bangunan) meninggal dunia pada tahun 1999, tetapi **sewa menyewa tetap dilanjutkan** antara ahli waris almarhumah Syarifah Alawiyah binti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usman Assegaf dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I) dan ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar : dan uang sewa dari Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi) dan dari ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar selalu dibayar oleh Said Yahya bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Konpensi II) selaku salah satu ahli waris almarhumah Nyonya Syarifah Nur binti Ahmad Almenoar dan pembayaran sewa tersebut selalu diterima oleh ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf melalui S. ALI bin S.SALAHUDIN ASSEGAF (Terguga Rekonpensi / Penggugat Konpensi No.4);-----

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

8. Bahwa dari uraian pada angka 5 dan angka 6 diatas, jelas **secara EXPLICIT telah terjadi kesepakatan sewa menyewa toko No.47** di Pasar 16 ilir Palembang antara ahli waris Syarifah Alawiyah binti Usman Assegaf dalam hal ini Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Konpensi dengan Said Mustofa bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I) dan ahli waris

hlm 38 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Syarifah Nur binti Abdullah Almenoar yang diwakili oleh salah satu ahli warisnya Said Yahya bin Abdullah Almenoar (Penggugat Rekonpensi II / Tergugat Konpensi II) dan masing masing pihak sejak tahun 1995 telah mengabaikan dan menyampingkan UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman serta PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;-----

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

9. Bahwa dalam pelaksanaan sewa menyewa antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tersebut, **setiap tahunnya uang sewa selalu naik dan bertambah secara bertingkat sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen)** dan para Penggugat Rekonpensi melalui nama S.ALI bin S.SALAHUDIN ASSEGAF (**Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi No.4**);-----

10. Bahwa dalam perjanjian Sewa Menyewa tersebut, pada tahun 2007 pihak Para Penggugat Rekonpensi melakukan perbaikan atau rehab pada bagian depan dan belakang bangunan toko No.47 Jalan Pasar 16 ilir Palembang dengan biaya sebesar

hlm 39 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.22.500.000,- yang dibiayai atau dibayar oleh Penggugat Rekonpensi I;-----

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

12. Bahwa perbuatan tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi yang telah menolak pembayaran uang sewa dari Para Penggugat Rekonpensi dengan alasan yang tidak masuk akal adalah **merupakan perbuatan ingkar janji atau Wan Prestasi**;-----

13. Bahwa karena tidak ada kesalahan baik berupa perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan ingkar janji **yang lakukan oleh**

hlm 40 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat Rekonpensi, maka Para Penggugat Rekonpensi merupakan Penyewa yang bertikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum dan perjanjian sewa menyewa secara hukum harus tetap berlanjut;-----

Berdasarkan uraian diatas, mohon Majelis Hakim kiranya berkenan berdasarkan rasa keadilan memutuskan dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :-----

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

hlm 41 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aquo Et Bono).-----

Mengutip serta memperhatikan hal-hal sebagaimana terurai dalam putusan **Pengadilan Negeri Palembang tanggal 11 Mei 2010 Nomor : 03/ Pts.Pdt.G/2009/PN.PLG**, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Konvensi.-----

Dalam Eksepsi.-----

- Menolak eksepsi Tergugat;-----

Dalam Pokok Perkara.-----

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan toko No.47 yang terletak di Jln pasar 16 ilir Palembang yang berdiri diatas tanah sertifikat hak milik No.679/T.gambar situasi No.784 Tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang diperoleh dari waris orang tua (ibu) Penggugat, yaitu almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;-----
3. Menyatakan putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoer sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 akte perdamaian (dading) No.08 tanggal 09 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Kgs Zainal Arifin SH.(Turut Tergugat) dapat dibatalkan;-----
4. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa toko No.47 pasal 16 ilir (objek sengketa) milik Pengguga karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau

hlm 42 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik Penggugat baik secara lisan maupun tertulis;-----

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

hlm 43 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

11. Menolak gugatan para penggugat yang lain dan selebihnya;-----

Dalam Rekonvensi.-----

- Menolak gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;-----

Dalam konvensi dan rekonvensi.-----

- Menghukum tergugat konvensi/penggugat rekonvensi untuk membayar perkara ini sebanyak Rp. 566.000,- (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);-----

Membaca akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 03/Pdt.G/2010/PN.PLG yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Mei 2010 Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang tanggal 11 Mei 2010 Nomor : 03/Pdt/G/2010/PN.PLG untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor : 03/Pdt.G/2010/PN.PLG – No.31/Srt.Pdt.Bdg.2010/PN.PLG yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa pernyataan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 20

hlm 44 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG

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

Juli 2010 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Juli 2010;-----

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 19 Juli 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 26 Juli 2010 dan surat memori banding tersebut telah diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2010;-----

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 9 Agustus 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 19 Agustus 2010 dan surat kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 23 Agustus 2010;-

Membaca relaas pemberitahuan membaca berkas perkara Nomor : 03/Pdt.G/2010/PN.PLG, kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 23 Agustus 2010;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh

hlm 45 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding yang diajukan dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam memori banding tersebut hanyalah merupakan pengulangan kembali atas alasan-alasan yang telah ia kemukakan dalam jawaban maupun dupliknya sebelumnya namun dengan kalimat-kalimat yang berbeda, sedangkan hal-hal tersebut semuanya telah dipertimbangkan secara cermat, tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini sudah tepat dan benar serta cukup beralasan menurut hukum, khususnya mengenai penerapan ketentuan pasal 12 ayat (6) dari Undang-Undang No.4 Tahun 1992 “tentang pemukiman dan perumahan” jo pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang “Penghunan Rumah oleh Bukan Pemilik” terhadap sewa menyewa rumah antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang tanpa batas waktu, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dengan mengambil alih alasan-alasan dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangan hukumnya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;-----

Menimbang, bahwa namun demikian karena penghukuman kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya

hlm 46 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara telah dicantumkan 2 (dua) kali yaitu dalam amar dalam gugatan Konvensi pada angka 10 (sepuluh) dan dalam gugatan Konvensi dan Rekonvensi, sehingga hal tersebut adalah berlebihan, oleh karenanya penghukuman untuk membayar biaya perkara pada amar dalam gugatan Konvensi pada angka 10 (sepuluh) harus dihilangkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini ditingkat banding memutuskan untuk menguatkan putusan **Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 03/Pdt.G/2010/PN.PLG tanggal 11 Mei 2010** yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sepanjang tentang amar putusan dalam Konvensi tidak perlu memuat amar nomor 10 (sepuluh) tentang biaya perkara, sehingga amar selengkapnya berbunyi seperti dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka pihak-pihak yang kalah Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya disebutkan pada amar putusan dibawah ini;-----

Mengingat ketentuan dari undang-undang dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;-----

M E N G A D I L I

—Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;-----

—**MENGUATKAN** putusan **Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 03/Pts.Pdt.G/2010/PN.PLG tanggal 11 Mei 2010** yang dimohonkan

hlm 47 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



banding tersebut dengan perbaikan sepanjang tentang amar putusan "Dalam Konvensi" tidak perlu memuat amar No.10 (sepuluh) tentang biaya perkara, sehingga seluruh amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Konvensi.-----

Dalam Eksepsi.-----

- Menolak Eksepsi Tergugat;-----

Dalam Pokok Perkara.-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan toko No.47 yang terletak di Jln.16 Ilir Palembang yang berdiri diatas tanah sertifikat hak milik No.679/T gambar situasi No.784 Tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang diperoleh dari waris orang tua (ibu) Penggugat, yaitu almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 1995;-
3. Menyatakan putus dan berakhir perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa yang dibuat antara almarhumah Sjarifa Alwija Binti Oesman Assegaf dan Said Mustofa bin Abdullah Almenoer sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 akte perdamaian (dading) No.08 tanggal 09 Oktober 1985 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Kgs Zainal Arifin SH.(Turut Tergugat) dapat dibatalkan;-----
4. Menyatakan Tergugat II sebagai pihak yang tidak berhak sebagai penyewa toko No.47 pasal 16 ilir (objek sengketa) milik Pengguga karena yang bersangkutan tidak pernah mendapat izin atau persetujuan Penggugat untuk bertindak sebagai penyewa toko milik

hlm 48 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat baik secara lisan maupun
tertulis;-----

5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II maupun perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak ketiga siapapun juga serta perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat II dengan pihak ketiga siapapun juga baik secara lisan maupun secara tertulis terhadap toko No.47 pasar 16 ilir Palembang (objek sengketa) milik para Penggugat;-----

6. Memerintahkan kepada kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga, pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat bangunan Toko No.47 yang terletak di pasar 16 ilir Palembang (objek sengketa yang berdiri diatas tanah sertifikat hak milik No.679 / T.Gambar Situasi No.784 Tahun 1979 atas nama Sjarifa Alwija Binti Said Oesman milik Penggugat tersebut dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga, serta memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;-----

7. Memerintahkan kepada Terguga I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar uang sewa bangunan toko No.47 yang terletak di pasar 16 ilir Palembang (objek sengketa) yang harus dibayarkan kepada Penggugat sesuai yang telah diperjanjikan dalam pasal 3 akta perdamaian (dading) No.08 tanggal 9 Oktober 1985 terhitung sejak Tahun 2008 sampai putusan ini dilaksanakan;-----

hlm 49 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri sendiri atau secara tanggung renteng untuk membayarkan uang paksa (dwangsong) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II tersebut lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach van gewijsde) sampai putusan dapat dilaksanakan dengan baik;-----

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

10. Menolak gugatan para penggugat yang lain dan selebihnya;-----

Dalam Rekonvensi.-----

- Menolak gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;-----

Dalam konvensi dan rekonvensi.-----

- Menghukum tergugat konvensi/penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebanyak Rp. 566.000,- (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);-----

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada hari **SELASA** tanggal **25 JANUARI 2011** oleh kami **PONIS TARIGAN, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **NY.ANDRIANI NURDIN, SH.MH.** dan **BINSAR P.PAKPAHAN, SH.MH.** masing – masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan penetapan

hlm 50 dari 46 hlm Put.No.96/Pdt.G/2010/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Tinggi Palembang 29 Oktober 2010 Nomor : 96/PEN/PDT/2010/PT.PLG untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga telah diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta **HARITA, SH.** selaku Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd.

ttd.

1. NY.ANDRIANI NURDIN, SH.MH.

PONIS TARIGAN, SH.

ttd.

2. BINSAR P.PAKPAHAN, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

HARITA, SH.

Biaya Perkara :

- Biaya materai putusan.....	Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- <u>Biaya pemberkasan dan pengiriman</u>	<u>Rp. 139.000,- +</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

