



**PUTUSAN**

Nomor : 90/PDT/2013/PT.PLG.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**A M I N**, Umur 67 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pedagang

Alamat Jln. Kebun Manggis, Gang Salam, No. 234 RT. 04

Kelurahan Kepandean Baru Kecamatan Illir Timur I

Palembang. Dalam hal ini diwakili oleh Susanto Widjaya,

SH., Wilson A. Hukian, SH., Maryani Marzuki, SH.

Advokat & Pengacara, beralamat Jalan Jend. A. Yani 13

Ulu Lorong A. Kadir No. A Palembang 30263.

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 April 2013

yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri

Palembang di bawah Nomor : 195/SK.2013/PN.Plg,

tanggal 15 April 2013. Selanjutnya disebut sebagai

Pembanding /Terbandoing semula Tergugat ;

**M E L A W A N :**

**MUHAMMAD OTO ISKANDAR ALIAS M. OTO ISKANDAR**, Umur 47

Tahun, Agama Islam Warga Negara Indonesia,

Pekerjaan Pedagang, Alamat Jl. KS. Tubun, No.

1117-444 RT. 007 Kelurahan Kepandean Baru Kecamatan

Ilir Timur I Palembang. Dalam hal ini diwakili oleh

Aprili Firdaus S. SH., Taslim, SH., dan

halaman 1 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/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)



Yusmarwanti, SH. Advokat/Pengacara yang tergabung dalam Tim Hukum Yudisial, beralamat di jalan HBR. Motik No. 12 A. RT. 29 RW. 09 Kelurahan Karya baru Kecamatan Alang-alang Lebar Palembang, Telepon (0711) 7704141, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2013 yang didaftarkan di kepaniteraan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dibawah nomor : 438/ Sk. 2013 tanggal 13 Agustus 2013. Selanjutnya disebut sebagai Terbanding/ Pemanding semula Penggugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 08 Oktober 2013 Nomor : 90/PEN/PDT/2013/PT.PLG. Tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara perdata No. 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. ditingkat banding;
- 2 Berkas perkara perdata No. 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Maret 2013, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 26 Maret 2013, dalam register perkara perdata No. 47/Pdt.G/2013/ PN.PLG, telah mengutarakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 238 m2, terletak di Jalan Kebun Mangis Gang Salam No. 234 Rt. 04 Kel. Kepandean Baru, Kec.



Ilir Timur I Palembang (dahulu di kenal Lorong Manggis Nomor 619-A, Kampung 18 Ilir, Kec. Ilir Timur I, Kotamadya Palembang), berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atas tanah tersebut, sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 195 Kel. Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008 No. 31/Kepandean Baru/2008 yang sekarang tercatat atas nama **Muhamad Zaini bin Abdul Roni**, yang dikuasai oleh Tergugat, selanjutnya disebut **objek sengketa**;

- 2 Bahwa asal mula objek sengketa milik Penggugat tersebut, berasal dari harta waris Haji Komarudin bin Abdul Roni;
- 3 Bahwa semasa hidupnya H. Komaruddin telah menyewakan, mengkontrakkan objek sengketa kepada Tergugat, sebagaimana termuat dalam Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat oleh Justin Aritonang Sarjana Hukum, Notaris di Palembang;
- 4 Bahwa pada tanggal 25 Mei 1984, H. Komaruddin meninggal dunia dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Nomor: 228/1984 tanggal 30 Mei 1984, ditetapkan sebagai ahli waris yang sah antara lain yaitu; 1. Nurlela binti Zainal, 2. H. Hasanuddin bin Abdul Roni, 3. Abdullah Sani bin Abdul Roni, 4. Muhammad Akib bin Abdul Roni, 5. M. Zaini bin Abdul Roni, 6. Siti Maimunah binti Abdul Roni;
- 5 Bahwa berdasarkan kesefakatan ahli waris tersebut secara lisan hak atas objek sengketa selanjutnya diserahkan kepada **Muhamad Zaini bin Abdul Roni alias M. Zaini bin Abdul Roni** (orang tua Penggugat) dan untuk selanjutnya Tergugat melakukan pembayaran sewa rumah (objek sengketa) kepada **Muhamad Zaini bin Abdul Roni alias M. Zaini bin Abdul Roni** (orang tua Penggugat);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Bahwa pada tanggal 17 Juli 2008, objek sengketa tersebut telah diterbitkan sertifikat atas nama **Muhammad Zaini bin Abdul Roni** (orang tua Penggugat), sebagaimana termuat dalam SHM. No. 195, Kel. Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008, No. 31/Kepandean Baru/2008 dengan luas 238 M2;
- 7 Bahwa pada tanggal 31 Juli 2011, **Muhammad Zaini bin Abdul Roni** (orang tua Penggugat) telah meninggal dunia dan sebagai salah satu ahli waris yang sah adalah **Penggugat** sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 02/WRS/KEP.BARU/IT.I/2011 tanggal 24 Oktober 2011, yang dikeluarkan Lurah Kepandean Baru dan diketahui Camat Ilir Timur I Kota Palembang;
- 8 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Kesepakatan Bersama ahli waris **Alm. Muhammad Zaini bin Abdul Roni** (orang tua Penggugat) tanggal 9 Nopember 2011, objek sengketa tersebut sebagaimana termuat dalam SHM. No. 195, Kel. Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10 Juli 2008, No. 31/Kepandean Baru/2008 dengan luas 238 M2 dilimpahkan haknya menjadi **milik Penggugat**;
- 9 Bahwa objek sengketa untuk masa sewa selama 1 tahun (tahun 2011) telah dibayar lunas oleh Tergugat sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
- 10 Bahwa sekitar awal bulan Nopember 2011, Penggugat telah memberitahukan secara lisan kepada Tergugat untuk tidak lagi melanjutkan perjanjian sewa menyewa secara lisan atas objek sengketa yang akan berakhir tanggal 31 Desember 2011, dan mengharapkan Tergugat untuk segera pindah, mengosongkan objek sengketa karena Penggugat berkeinginan untuk menghuni objek sengketa sendiri.

#### 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)



- 11 Bahwa ternyata Penggugat sampai sekarang tetap tidak mau mengosongkan objek sengketa dengan dalih bahwa Tergugat memiliki alas hak sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang Sarjana Hukum, notaris di Palembang, yang menurut Tergugat perjanjian sewa menyewa tetap berlaku karena tanpa batas waktu;
- 12 Bahwa seiring dengan adanya Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 12 ayat (6) yang menyatakan “Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini. Dengan demikian Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang Sarjana Hukum, Notaris di Palembang berakhir demi hukum;
- 13 Bahwa tindakan Tergugat menolak untuk pindah, mengosongkan objek sengketa tidak juga beretikad baik untuk melakukan pembayaran uang sewa, merupakan tindakan mengabaikan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Bukan Pemilik dan tindakan tersebut sangatlah merugikan Penggugat baik secara moril maupun materil dan oleh karena itu tindakan Tergugat harus dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
- 14 Bahwa Penggugat telah berupaya menegor dan atau mengingatkan Tergugat agar segera menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat, namun ternyata baik teguran maupun peringatan tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat. Oleh karena itu Tergugat harus dihukum untuk segera menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya



disertai dengan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, - (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan a quo, sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

15 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat telah mengalami kerugian, setidaknya jika disewakan atau dikontrakkan objek sengketa tersebut akan menghasilkan uang yang nilainya tidak akan kurang dari Rp.25.000.000, - (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, oleh karena itu layak pula jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) per tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa a quo kepada Penggugat ;

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

- 1 Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa yang terletak di Jalan Kebun Mangis Gang Salam No. 234 Rt. 04 Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I Palembang sebagaimana termuat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 195 Kel. Kepandean Baru, Surat Ukur tanggal 10

Juli 2008 No. 31/Kepandean Baru/2008;

- 2 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Primair :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
- 3 Menyatakan tenggang waktu perjanjian sewa menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
- 4 Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat, telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
- 5 Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;
- 6 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- 7 Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak- hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.25.000.000, (enam juta rupiah) tahun, terhitung sejak tanggal 1

halaman 7 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/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)



Januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat;

- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000, - (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan a quo.
- 10 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekali pun ada verzet, banding maupun kasasi ;
- 11 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Subsidaair :

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

Menimbang bahwa atas Gugatan tersebut pihak Tergugat dalam Jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- 1 Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (obscur libel), karena pada dalil gugatan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, padahal objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.195/Kel.Kepandean Baru, Surat Ukur No.31/Kepandean Baru/2008 tanggal 10 Juli 2008 masih tercatat atas nama **MUHAMMAD ZAINI Bin ABDUL RONI**. Jadi secara hukum objek sengketa tetap milik **MUHAMMAD ZAINI Bin ABDUL RONI**, jadi bukan milik Pengugat ;



2 Bahwa Tergugat menempati objek sengketa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA** No.50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat di hadapan Notaris JUSTIN. A.R, SH, Notaris di Palembang, antara Tergugat sebagai pihak pertama / yang menyewa dan **Haji KOMARUDDIN Bin ABDUL RONI** sebagai pihak kedua yang menyewakan. Hal ini sudah diakui oleh Penggugat, sehingga tetap menurut hukum, sesuai menurut Pasal 9 **AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA** No.50 tanggal 16 Mei 1979, yang berbunyi sebagai berikut :

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

3 Bahwa sesuai Pasal 9 **AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA** No.50 tanggal 16 Mei 1979 tersebut, Penggugat tidak mempunyai kualitas (legal standing) sebagai Penggugat, karena perjanjian sewa menyewa ini tetap berlaku ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat harus ditolak, setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam pokok Perkara :

halaman 9 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/PT.Plg.



- 1 Bahwa jawaban dalam eksepsi,  
mohon dapat diperlakukan dalam  
pokok perkara ini, merupakan  
bagian tak terpisahkan ;
- 2 Bahwa Tergugat menolak keras  
semua dalil Penggugat, kecuali  
yang tegas-tegas dibenarkan;
- 3 Bahwa Penggugat telah  
mengakui, bahwa Tergugat  
sebagai Penyewa yang sah dari  
**Haji KOMARUDDIN Bin**  
**ABDUL RONI** atas objek  
sengketa, berdasarkan **AKTA**  
**PERJANJIAN SEWA**  
**MENYEWA** No.50 tanggal 16  
Mei 1979, sehingga tetap  
menurut hukum ;
- 4 Bahwa Penggugat juga telah  
mengakui uang sewa selama 1  
(satu) Tahun, sebesar  
Rp.6.000.000,-(enam juta rupiah)  
sudah diterima oleh Penggugat ;
- 5 Bahwa sewa menyewa ini tetap  
berlanjut terus walaupun  
Penggugat tidak mau menerima



sewa untuk tahun 2012 dari

Tergugat, tetapi Tergugat telah

mengirim via POS Wesel ;

6 Bahwa jika Penggugat mau

mengambil kembali objek

sengketa dari Tergugat, maka

Penggugat harus memenuhi/

melaksanakan **Pasal 12 AKTA**

**PERJANJIAN SEWA**

**MENYEWA** No.50 tanggal 16

Mei 1979, yang berbunyi sebagai

berikut :

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

Bahwa menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yang  
berbunyi sebagai berikut :

*“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang  
bagi mereka yang membuatnya”.*

Karena sebagai ahli waris atau yang mendapat hak dari objek sengketa, maka  
Penggugat harus memenuhi isi perjanjian seperti tersebut di atas ;



Bahwa sewaktu Tergugat membiayai pembangunan objek sengketa tersebut, sebesar Rp.9.000.000,-(sembilan juta rupiah) pada tahun 1979 seharga 2 (dua) kilo gram emas murni, maka karena itu, kalau Penggugat mau mengambil objek sengketa, boleh saja asal memberi ganti rugi kepada Tergugat, sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari 2 (dua) kilo gram emas murni Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah) = Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

7 Bahwa Undang-Undang R.I No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, berikut Peraturan Pemerintah R.I No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Bukan Pemilik sudah tidak berlaku lagi berdasarkan Undang-Undang R.I No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang diundangkan di Jakarta pada tanggal 12 Januari 2011 ;

Berdasarkan uraian tersebut, gugatan Penggugat harus ditolak ;

Dalam Rekonpensi :

**AMIN** sebagai Penggugat menggugat **MUHAMMAD OTO ISKANDAR** Alias

**M.OTO ISKANDAR** sebagai Tergugat :

1 Bahwa Penggugat ada menyewa sebuah bangunan rumah tempat tinggal terletak di Jalan Kebun Manggis, Gang Salam No.234 Rt.04, Kelurahan Kepandean,



Kecamatan Ilir Timur.I, Kota Palembang (dahulu

Lorong Manggis No.619 A, Kampung 18 Ilir,

Kecamatan Ilir TimurI, Kotamadya Palembang) dari

**Haji KOMARUDDIN Bin ABDUL RONI**, sesuai

menurut **AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

No.50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat di hadapan

Notaris JUSTIN. A.R, SH, Notaris di Palembang ;

- 2 Bahwa semua biaya pembangunan rumah tersebut,  
Penggugat yang membiayai, sebesar Rp.9.000.000,-  
(sembilan juta rupiah), senilai 2 (dua) kilogram emas  
murni ;

Bahwa sesuai **Pasal 12 AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA** No.50

tanggal 16 Mei 1979 tersebut, seperti Penggugat uraian dalam Jawaban dalam

konpensi pada butir 6 di atas, jika Tergugat mau mengambil objek sengketa

tersebut, maka Tergugat harus membayar kepada Penggugat, uang sebesar

Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seketika dan sekaligus ;

Berdasarkan uraian tersebut, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim,  
sudi kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amarnya  
sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat sebagai ganti  
rugi, sebesar Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seketika  
sekali, jika Tergugat mengambil objek sengketa dari Penggugat ;
- 3 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Palembang dalam putusannya tanggal 30 Juli 2013 Nomor : 47/Pdt.G/ 2013/PN.

PLG. pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Primer :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
- 4 Menyatakan tenggang waktu perjanjian sewa menyewa Nomor 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
- 5 Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat, telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
- 6 Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;

#### 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

- 7 Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan a quo;
- 9 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Dalam A quo Et Bono :

- Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi biaya 1 (satu) tahun kontrak rumah dan biaya perpindahan sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpesni untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp.616.000,-(enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

halaman 15 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding dari kuasa Pembanding/  
Terbanding semula Tergugat yang dibuat oleh Sdr.Yuli Astra. SH. Panitera  
Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa tanggal, 01  
Agustus 2013 kuasa Pembanding/Terbanding semula Tergugat telah mengajukan  
permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang  
tanggal, 30 Juli 2013, Nomor : 47/Pdt.G/ 2013/PN.PLG. untuk diperiksa dan diputus  
dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh  
Sdr.Fakhrizal,S.Kom. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang yang  
menyatakan bahwa pada tanggal, 20 Agustus 2013 permohonan banding tersebut  
telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada kuasa  
Terbanding/Pembanding semula Penggugat;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding dari kuasa Terbanding/  
Pembanding semula Penggugat yang dibuat oleh Sdr.Yuli Astra. SH. Panitera  
Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa tanggal, 13  
Agustus 2013 kuasa Terbanding /Pembanding semula Penggugat telah mengajukan  
permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang  
tanggal, 30 Juli 2013, Nomor : 47/Pdt.G/ 2013/PN.PLG. untuk diperiksa dan diputus  
dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh  
Sdr.Fakhrizal,S.Kom. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang yang  
menyatakan bahwa pada tanggal, 15 Agustus 2013 permohonan banding tersebut  
telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada kuasa  
Pembanding/ Terbanding semula Tergugat;

#### 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)



Membaca surat memori banding tertanggal 09 September 2013 yang diajukan oleh kuasa Terbanding/ Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang oleh Sdr. Nuhardin. SH.MH. Wakil Panitera pada tanggal, 10 September 2013, dan surat memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama oleh Sdr. Fakhrizal.S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang kepada kuasa Pembanding/Terbanding semula Tergugat, pada tanggal 12 September 2013;

Membaca surat memori banding tertanggal 10 September 2013 yang diajukan oleh kuasa Pembanding/Terbanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang oleh Sdr. Nuhardin. SH.MH. Wakil Panitera pada tanggal, 10 September 2013, dan surat memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama oleh Sdr. Fakhrizal.S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang kepada kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 September 2013;

Membaca surat kontra memori banding tertanggal 23 September 2013 yang diajukan oleh kuasa Pembanding/Terbanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang oleh Sdr. Nuhardin. SH.MH. Wakil Panitera pada tanggal, 24 September 2013, dan surat kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama oleh Sdr. Fakhrizal.S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang kepada kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 September 2013;

Membaca relaas Pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara masing-masing untuk kuasa Pembanding/Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 September 2013, dan untuk kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 September 2013;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karenanya secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Tergugat dalam Memori Bandingnya tanggal 10 September 2013 pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 30 Juli 2013 Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. dengan menyatakan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- 1 Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang No. 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. tanggal 30 Juli 2013, yang menyatakan gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak kabur, karena Terbanding dahulu Penggugat berhak mengajukan gugatan perkara a qua terhadap Pembanding dahulu Tergugat;
- 2 Bahwa pertimbangan hukum pengadilan Negeri Klas I.A. tersebut, harus dibatalkan Pengadilan tinggi palembang, karena berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, sudah jelas dan terang, bahwa objek sengketa bukan milik Terbanding dahulu Penggugat;
- 3 Bahwa Pembanding dahulu Tergugat menempati objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 50 tanggal 16 Mei 1979, yang dibuat dihadapan Notaris Justin. A.R.SH. Notaris di Palembang, antara Pembanding dahulu Tergugat sebagai pihak pertama/yang menyewa dan Hj. Komaruddin Bin Abdul Roni / yang menyewakan;

Dalam pokok perkara :

**Disclaimer**



1 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I.A.Palembang halaman 12 alinea ke dua harus dibatalkan Pengadilan Tinggi Palembang, karena pertimbangan hukum tersebut keliru, sebagaimana uraian Pembanding dahulu Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas ;

2 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang halaman 12 alinea ke lima dan halaman 13 alinea pertama, kedua, ketiga, keempat, dan kelima harus dibatalkan Pengadilan Tinggi Palembang karena :

- Pasal 9 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 50 tanggal 16 Mei 1979 tidak menutup kesempatan pihak pertama untuk mengambil alih objek sengketa sesuai dengan pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 50 tanggal 16 Mei 1979;
- Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 50 tanggal 16 Mei 1979 tidak dapat didasarkan bertentangan dengan pasal 12 Ayat (6) Undang-Undang RI. No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, berikut Peraturan Pemerintah RI. No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Bukan Pemilik sudah tidak berlaku lagi, dan diganti dengan Undang-Undang RI. No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang diundangkan di Jakarta Pada tanggal 12 Januari 2011.



Bahwa berdasarkan Pasal 148 Ayat (1) Undang-Undang RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sengketa Sewa Menyewa diselesaikan melalui Peradilan Umum;

- Pembanding dahulu Tergugat membiayai pembangunan objek sengketa tersebut, sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) pada tahun 1979 seharga 2 (dua) kilo gram emas murni, maka karena itu, kalau Terbanding dahulu Penggugat mau mengambil objek sengketa harus membayar ganti rugi kepada Pembanding dahulu Tergugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari 2(dua) kilo gram emas murni Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar Rupiah) = Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta Rupiah);

Dalam Rekonvensi :

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang telah mengakui, bahwa Pembanding dahulu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang membangun rumah sengketa, dan sewa yang Pembanding dahulu Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi bayar adalah sewa tanah saja, karena rumah sengketa adalah milik Hj. Komaruddin bin Abdul Roni, maka dibuatlah Pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 50 Tanggal 16 Mei 1979. Jadi, Putusan Pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang yang membebaskan kepada Terbanding dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) harus diperbaiki, karena tidak wajar, Terbanding dahulu Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mendapat warisan, dan tidak pernah mengeluarkan modal satu sen pun atas pembangunan rumah sengketa;



- 2 Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Klas.I.A. Palembang harus dibatalkan, karena bertentangan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim, yang menghukum Terbanding dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kepada Pembanding dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena dalam amarnya “menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya”;
- 3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang mengatakan, bahwa pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 50 tanggal 16 Mei 1979 bertentangan dengan Undang-Undang dan kepatutan adalah Pertimbangan yang sangat keliru, karena menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata semua persetujuan yang dibuat para pihak merupakan Undang-Undang bagi sipembuat.

Menimbang, bahwa Terbanding/pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tanggal 09 September 2013 pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 30 Juli 2013 Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. dengan menyatakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang sebagaimana termuat dalam putusan halaman 15 alinea ke-1 yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa petitum nomor urut 8 (delapan) berupa tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per tahun, terhitung sejak tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat, Majelis berpendapat oleh karena tidak menjelaskan kerugian secara rinci yang dialami oleh Penggugat maka petitum tersebut haruslah ditolak”.

halaman 21 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/PT.Plg.



Pertimbangan Majelis menolak petitum Pembanding/penggugat tersebut tidaklah tepat dan cermat. Petitum Pembanding / Penggugat tersebut berkaitan dengan dalil gugatan Pembanding/Penggugat pada angka 15 yang menyatakan :

“ bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat telah mengalami kerugian, setidaknya-tidaknya jika disewakan atau dikontrakkan objek sengketa tersebut akan menghasilkan uang yang nilainya tidak akan kurang dari Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) pertahun, oleh karena itu layak pula jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua Puluh lima juta Rupiah) pertahun tehitung sejak tanggal 01 januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek sengketa a quo kepada Penggugat;’.

Dalil posita Pembanding/Penggugat tersebut sudah sangat jelas kerugian yang dialami Pembanding / Penggugat yaitu tidak dapat menikmati uang sewa rumah, oleh karena itu sudah sewajarnya Majelis hakim mengabulkan dalil gugatan Pembanding/Penggugat tersebut;

- 2 Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan atas pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Klas.IA. Palembang, sebagaimana termuat dalam putusan hakaman 16 alenia ke-2 yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mengatakan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil (Ex aequo Et Bono), maka demi rasa keadilan mengingat bahwa Penggugat Rekonvensi pernah membantu biaya pembangunan rumah objek perkara, amaka Majelis berpendapat oleh karena Penggugat Rekonvensi dihukum segera pindah dan mengosongkan rumah objek perkara, adalah patut dan adil membebaskan kepada Tergugat Rekonvensi membayar sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh ribu Rupiah) sebagai membantu



biaya kontakkan rumah Penggugat Rekonvensi selama 1 (satu) tahun dan biaya untuk memindahkan barang-barang, dengan perincian Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) untuk kontrakan rumah dan Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk biaya perpindahan”.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut tidaklah tepat, karena Tergugat/Pembandinglah yang selama ini menikmati dan mendiami objek perkara selama kurang lebih 33 Tahun, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis pada halaman 15 alinea ke-7. Jika Pembanding/Penggugat dibebankan untuk membayar sejumlah uang justru tersebut sangatlah tidak adil, mengingat kondisi objek sengketa merupakan bangunan tua yang sangat membutuhkan biaya untuk diperbaiki;

Bahwa pertimbangan Majelis membebaskan kepada Penggugat /Pembanding membayar sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh ribu Rupiah) sebagai membantu biaya kontrakan rumah Tergugat/ Pembanding selama 1(satu) tahun dan biaya untuk memindahkan barang-barang, dengan perincian Rp. 25.000.000,- ( dua puluh lima juta Rupiah) untuk kontrakan rumah dan Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk biaya perpindahan juga sangatlah tidak adil. Hal ini dikarenakan Tergugat/Pembanding sangatlah tidak beretikad baik, merasa berhak atas hak orang lain, selain itu menurut Pembanding/Penggugat uang sejumlah tersebut tidaklah ada artinya bagi Tergugat/Pembanding mengingat Tergugat/Pembanding sepengetahuan Penggugat/ Pembanding merupakan pedagang emas sekaligus pemilik ruko ( Toko Mas Golden) yang sangat terkenal dan terletak di Pusat Kota Palembang, namun bagi Pembanding/Penggugat uang sejumlah tersebut sangatlah berarti;



Bahwa berdasarkan uraian - uraian di atas, Pembanding dahulu  
Tergugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tinggi Palembang untuk dapat  
memutuskan :

Primair :

- 1 Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
- 2 Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.47/Pdt.G/2013/  
PN.PLG. tanggal 30 Juli 2013;
- 3 Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- 4 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat /Pembanding untuk  
seluruhnya;

Subsidaair :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-  
adilnya ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding/  
Terbanding semula Tergugat maupun Terbanding/Pembanding semula Penggugat  
selengkapny terdapat dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Tergugat dalam  
Kontra Memori Bandingnya tanggal 23 September 2013 pada pokoknya menyatakan  
keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 30 Juli 2013  
Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. dengan menyatakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Klas.I.A.Palembang No. 47/  
Pdt.G/2013/PN.PLG. tanggal 30 Juli 2013, yang menolak tuntutan ganti rugi  
sebesar Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta Rupiah) pertahun, terhitung sejak  
tanggal 01 Januari 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan objek  
sengketa tersebut kepada Penggugat, sudah tepat dan benar, karena



Pembanding dahulu Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang harus membayar ganti kepada Terbanding dahulu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, apabila Pembanding dahulu Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mau mengambil alih objek sengketa, sesuai menurut Pasal 12 Akta perjanjian Sewa Menyewa No. 50 tanggal 16 Mei 1979 yang pada pokoknya berbunyi :

” Apabila pihak pertama mau mengambil alih objek sengketa, maka pihak pertama harus memberikan uang ganti rugi kerugian kepada pihak kedua sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari harga pasaran umum pengoperan sewa menyewa pada waktu itu “.

Karena menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri klas. IA.Palembang telah mengakui, bahwa Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang membangun rumah sengketa, dan sewa yang Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bayar adalah sewa tanah saja,karena rumah sengketa adalah milik Haji Komaruddin Bin Abdul Roni, maka dibuatlah Pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.50 tanggal 16 Mei 1979. Jadi putusan Pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang yang membebaskan kepada Pembanding dahulu penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) harus diperbaiki, karena tidak wajar, karena Pembanding dahulu Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendapat warisan, dan tidak pernah mengeluarkan modal satu



senpun atas pembangunan rumah sengketa, jadi sudah wajar, jika Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) jika pembanding dahulu Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mau mengambil rumah sengketa dari Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi itu baru adil ;

Bahwa Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membiayai pembangunan objek sengketa tersebut, sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta Rupiah) pada tahun 1979 seharga 2 (dua) kilo gram emas murni, maka karena itu kalau Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau mengambil objek sengketa, harus membayar ganti rugi kepada Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 75% (tujuh puluh lima persen) dari 2(dua) kilo gram emas murni Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah)= Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah);

Bahwa amar putusan pengadilan Negeri Klas I.A. Palembang harus dibatalkan, karena bertentangan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim, yang menghukum Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kepada Terbanding dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah), karena dalam amarnya:” Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa, meneliti, dan mencermati dengan seksama berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.PLG. tanggal 30 Juli 2013, serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai hal dalam Konvensi Majelis Hakim tingkat banding sependapat dan dapat menerima pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama baik tentang penolakan tuntutan dalam provisi dan juga mengenai penolakan terhadap eksepsi;

Bahwa seterusnya, mengenai dalam pokok perkara Majelis Hakim tingkat banding juga pada pokoknya sependapat dengan hakim tingkat pertama sebagaimana telah dipertimbangkan dalam halaman 11 sampai dengan 15 dalam putusan a quo, maka karena Putusan Hakim tingkat pertama mengenai hal dalam Konvensi tersebut sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, maka oleh karena mana dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai dalam Rekonvensi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat bila gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ditolak, karena hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam putusan a quo (vide hal 15,16 ) menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah tepat dan benar serta beralasan hukum dan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dapat dikabulkan (Et Aequo Et Bono ) untuk sebagian, dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat karena tidak beralasan tidak akan dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 47/Pdt.G/2013/ PN.PLG. tanggal 30 Juli 2013, sepanjang mengenai dalam Rekonvensi karena tidak beralasan hukum

halaman 27 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/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

maka harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa karena dalam peradilan tingkat banding gugatan dalam perkara pokok yaitu gugatan Penggugat konvensi dikabulkan sebagian, maka sudah seharusnya Tergugat konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, sedangkan untuk gugatan Rekonvensi walaupun gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian akan tetapi karena pengajuannya tanpa biaya maka, Tergugat Rekonvensi tidak dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang dan peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ;

## MENGADILI :

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

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### 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

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
- 4 Menyatakan tenggang waktu perjanjian sewa menyewa Nomor : 50 tanggal 16 Mei 1979 dibuat dihadapan Justin Aritonang, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang telah berakhir demi hukum;
- 5 Menyatakan tenggang waktu sewa menyewa/ kontrak sebagaimana perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
- 6 Menyatakan penguasaan Tergugat atas objek sengketa terhitung sejak berakhirnya tenggang waktu sewa menyewa/ kontrak tanggal 31 Desember 2011 tersebut adalah tidak sah;
- 7 Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dari hunian orang maupun barang serta bebas dari segala beban dan hak-hak pihak ketiga maupun pihak lainnya;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan a quo;
- 9 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

halaman 29 dari 29 Pts. No.90/Pdt/2013/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

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi biaya 1 (satu) Tahun kontrak rumah dan biaya perpindahan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp.616.000,-( enam ratus enam belas ribu Rupiah);

Menghukum pula Pembanding semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratur lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **JUM'AT** tanggal **01 NOPEMBER 2013** oleh kami **H. ABDULLAH, SH.**Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan **DANIEL RIMPAN.SH.** dan **PRAMODANA.K.K.ATMADJA.SH.MHum.** sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Panetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 08 Oktober 2013 Nomor : 90/PEN/PDT/2013/PT.PLG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **WARTONO.SH.** selaku Panitera Pengganti pada pengadilan tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasanya.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

#### 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)



**DANIEL RIMPAN.SH.**

**H. ABDULLAH. SH.**

-

**PRAMODANA K.K.ATMADJA.SH.MHum.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**WARTON O.SH**

Perincian biaya perkara :

1	Redaksi Putusan -----	Rp. 5.000,-
2	Meterai Putusan -----	Rp. 6.000,-
3	Pemberkasan -----	<u>Rp. 139.000,-</u> +
J u m l a h		Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu Rupiah)