



**PUTUSAN**  
**Nomor 685 K/PDT/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**LILIEK DJALIAH MA SURURI, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Adisucipto Gang Nanas V Nomor 04 Jajar, Laweyan, Kota Surakarta;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan

**SRI WIHARSIH binti PADMO PRAYITNO alias KENANG**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Th. Wahyu Winarto, S.H., memilih kediaman hukum pada Kantor Advokat "Wahyu & Rekan", beralamat di Jalan Taruma Negara III Nomor 40, Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding I;

D a n :

1. **SUWARTI binti SASTRO PAWIRO**, keduanya sama-sama bertempat tinggal di Jalan Nangka II Nomor 13 RT 03 RW 09, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Th. Wahyu Winarto, S.H., memilih kediaman hukum pada Kantor Advokat "Wahyu & Rekan", beralamat di Jalan Taruma Negara III Nomor 40, Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2014;
2. **HERMAWAN BAYU AJI**, bertempat tinggal di Jalan Adisucipto Gang Nanas V Nomor 04 Jajar, Laweyan, Surakarta;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I,II/Pembanding II, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding I dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I,II/Pembanding II, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surakarta pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah juga berkedudukan sebagai Penggugat dalam perkara Nomor 202/Pdt.G/2011/PN.Ska. yang telah diputus pada tanggal 15 Agustus 2012 dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan pertimbangan hukum karena gugatan Penggugat kurang lengkap subjek hukumnya, yang seharusnya Hermawan Bayu Aji (anak dari Penggugat) juga ikut digugat;
2. Bahwa putusan tersebut telah dikuatkan oleh putusan Nomor 356/Pdt/2012/PT.Smg. tertanggal 28 November 2012. Oleh karena itu dengan pertimbangan khusus maka Penggugat mengajukan gugatan lagi dengan memasukkan Hermawan Bayu Aji sebagai Turut Tergugat II sesuai dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim pemutus perkara Nomor 202 November 202/Pdt.G/2011/PN.Ska jo. Nomor 356/Pdt/2013/PT.Smg. tersebut;
3. Bahwa perkara ini tidak masuk dalam kategori *nebis in idem* karena subjek hukumnya tidak sama. Disamping itu secara hukum gugatan yang amar putusannya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka gugatan tersebut dapat diajukan lagi dengan menyempurnakan gugatannya;
4. Bahwa seperti yang telah Penggugat terangkan dalam gugatan perkara Nomor 202/Pdt.G/2011/PN.Ska, Tergugat adalah salah satu pemilik sebidang tanah dan bangunan kuno, terletak di Jalan Srigunting Nomor 36, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, luas ± 336 m<sup>2</sup>, tercatat sebagai Hak Milik Nomor 1792, atas nama: Sri Wiharsih binti Padmo Prayitno alias Kenang dan Suwarti binti Sastro Pawiro Surat Ukur tanggal 27 Juli 1998, Nomor 46/Kerten/1998, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan/gang kampung;
  - Sebelah Timur : Jalan/gang kampung;
  - Sebelah Selatan : Jalan Srigunting;
  - Sebelah Barat : Jalan Kutilang;



Untuk selanjutnya tanah dan bangunan tersebut di atas mohon disebut sebagai tanah dan bangunan sengketa;

5. Bahwa pada bulan September 2002 Penggugat telah menyewa bangunan rumah milik Para Tergugat (tanah dan bangunan sengketa) tersebut dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per tahun, dengan masa sewa selama 2 (dua) tahun yang selanjutnya Penggugat selalu memperpanjang masa sewa setiap 2 (dua) tahun sekali dengan harga yang selalu naik, sehingga nilai sewa yang paling akhir yaitu pada tahun 2011, nilainya sudah mencapai Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa pada saat Penggugat menyewa tanah dan bangunan sengketa milik Tergugat tersebut, bangunan rumah merupakan bangunan kuno yang sudah sangat tua dan sudah lapuk di sana sini, sehingga Penggugat seringkali harus memperbaiki bangunan tersebut agar tidak membahayakan keselamatan orang;
7. Bahwa pada akhir tahun 2009, datang seseorang yang mengaku suruhan dari Tergugat untuk menawarkan tanah dan bangunan sengketa dengan harga penawaran Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Namun karena pada saat itu Penggugat belum mempunyai uang, maka Penggugat tidak berani menawarnya;
8. Bahwa pada saat masa sewa memasuki bulan September tahun 2010, atas tawaran Tergugat tersebut Penggugat meminta anaknya Penggugat yang bernama Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) untuk mewakili Penggugat menanyakan harga jadi tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat, lalu dijawab oleh Tergugat " Ah itu gampang. Ya harga normal saja". Jadi menurut perkiraan harga normal pada waktu itu, harganya paling banter Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Setelah tawar menawar antara Tergugat dengan Turut Tergugat II akhirnya terjadi kesepakatan secara lisan, dimana disetujui bahwa Penggugat menyetujui tanah dan bangunan sengketa dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp700.000.000,00 tetapi Penggugat dapat mengangsur selama satu tahun dua bulan, dengan perhitungan pas masa kontrak habis, maka pembayaran sudah lunas;
9. Bahwa karena kesibukannya di Surabaya, maka untuk menindak lanjuti jual beli tanah dan bangunan sengketa tersebut, pada tanggal 18 September 2010 Penggugat memberi kuasa kepada Turut Tergugat II untuk mewakili, Penggugat dalam melakukan proses awal jual beli



sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sri Gunting Nomor 36, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta yang tercatat sebagai Hak Milik Nomor 1792 atas nama Sri Wiharsih binti Padmo Prayitno alias Kenang dan Suwarti binti Sastro Pawiro dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan/gang kampung;
- Sebelah Timur : Jalan/gang kampung;
- Sebelah Selatan : Jalan Srigunting;
- Sebelah Barat : Jalan Kutilang;

Agar tidak merugikan Tergugat dan karena masih dalam masa sewa, maka pada tanggal 19 Oktober 2010 Penggugat menyuruh Turut Tergugat II untuk mewakilinya membayar perpanjangan sewa menyewa rumah kepada Tergugat sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

10. Bahwa setelah adanya kesepakatan lisan antara Penggugat (yang diwakili oleh Turut Tergugat II) dengan Tergugat untuk membeli tanah dan bangunan sengketa, maka melihat kondisi rumah yang sudah sangat mengkhawatirkan dan membahayakan keselamatan para penghuninya, maka Penggugat melalui Turut Tergugat II meminta ijin kepada Tergugat untuk membangun rumah tersebut agar aman dan nyaman dipakai. Atas niat Penggugat tersebut Tergugat tidak berkeberatan;

11. Bahwa kondisi rumah yang disewa oleh Penggugat sudah sangat mengkhawatirkan dan membahayakan keselamatan manusia. Kondisi yang membahayakan tersebut dapat disebutkan antara lain:

- Genteng sudah banyak yang bocor;
- Atap sudah sangat rapuh sehingga kalau mau memperbaiki genteng para tukang takut kalau menginjak atap akan roboh;
- Tiang-tiang penyangga teras sudah dimakan rayap;
- Talang-talang bocor semua, bahkan yang paling depan bagian Timur kalau hujan air mengalir deras kebawah sehingga air melimpah kedalam rumah,
- Atap dibagian depan bangunan yang sebelah Timur, dibagian depan dan belakang sudah runtuh ke bawah sehingga harus disangga dengan kayu agar tidak roboh;
- Selokan sudah sangat dangkal sehingga kalau hujan turun maka menjadi banjir;



- Di ruang tengah kalau hujan semua bocor sehingga harus ditampung dengan ember dan kalau hujan turun, maka ember belajar di dalam rumah untuk menampung air;
  - Tembok-temboknya sudah rapuh sehingga setiap kali tersentuh tangan maka kapur dan semennya pada rontok;
  - Air seringkali berbau karena kemungkinan sepi tenk letaknya berdekatan dengan sumber air, sehingga Penggugat berencana memindah sepi tenk;
  - Bangunan belakang tempat para pembantu/pegawai konveksi tidur sudah sangat rapuh, sehingga pernah runtuh ke bawah hampir mengenai para pegawai tersebut.
  - Beruntung mereka segera menyelamatkan diri;
  - Dsb.
12. Bahwa atas ijin dari Tergugat, maka pada bulan Januari 2011 Penggugat mulai membangun rumah yang akan dibelinya dan sampai dengan gugatan yang terdaftar dengan register perkara Nomor 202/Pdt.G/2011/PN.Ska didaftarkan ke pengadilan pada tanggal 6 Desember 2011, bangunan sudah selesai separo dan sudah menghabiskan biaya sekitar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
13. Bahwa setelah mengetahui bangunan lama sudah dibangun oleh Penggugat menjadi megah, dengan akal liciknya kemudian Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2011 membuat surat perjanjian jual beli tanah antara Sri Wiharsih (Pihak I/Tergugat) dengan Hermawan Bayu Aji (Pihak II/Turut Tergugat II). Kemudian Tergugat mengajak Turut Tergugat II untuk menandatangani surat perjanjian jual beli tanah tersebut dengan harga tanah dan bangunan sengketa sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tanpa memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat II untuk mempelajari isi perjanjian tersebut dan meminta pendapat mengenai isi perjanjian tersebut kepada Penggugat yang pada saat itu berada di Surabaya;
14. Bahwa ternyata Tergugat telah mengingkari kesepakatan secara lisan dimana harga sebelumnya telah disepakati sesuai harga normal yaitu sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), tetapi dalam perjanjian tersebut Tergugat menyatakan bahwa tanah akan dilepas dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan proses balik nama ditanggung oleh Penggugat dan paling lambat pembayaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 November 2011, dimana dalam perjanjian tersebut ditulis apabila sampai dengan tanggal 30 November 2011 tidak bisa membayar, maka uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) hilang dan jual beli batal;

15. Bahwa atas perjanjian tersebut Penggugat sama sekali tidak bisa menerimanya karena jelas perjanjian tersebut berat sebelah. Sebab di satu sisi Tergugat menyatakan batal jual beli kalau tidak bisa membayar sampai dengan tanggal 30 November 2011 dan uang muka sebesar Rp40.000.000,00 hilang. Namun di sisi lain Tergugat sama sekali tidak memperhitungkan nilai uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat guna membangun rumah sengketa sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
16. Bahwa Tergugat ternyata sangat licik dan jahat serta mau untungya sendiri, karena setelah Penggugat membangun rumah dengan biaya yang tidak sedikit, Tergugat pernah menyuruh seseorang untuk menagih pembayaran jual beli tanah dan bangunan sengketa kepada Penggugat dengan seketika. Dan ketika pada tanggal 3 Desember 2011 Penggugat belum siap membayar, maka dengan seenaknya Tergugat lalu membatalkan jual beli yang telah disepakati dengan menghanguskan uang muka yang cukup tinggi yaitu Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Di samping itu dengan tanpa perikemanusiaan, Tergugat mengultimatum apabila Penggugat tidak segera membayar Rp1.000.000.000,00 pada tanggal 3 Desember 2011, maka Penggugat harus segera meninggalkan tanah sengketa paling lambat tanggal 5 Desember 2011 tanpa mengganti uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam membangun rumah sengketa;
17. Bahwa perlu menjadi perhatian, apabila rumah sengketa tidak segera dibangun oleh Penggugat, maka dapat dipastikan rumah tersebut akan segera roboh dan kalau Tergugat menawarkan tanah tersebut dengan nilai satu miliar, pasti akan ditertawakan oleh semua orang; Namun dengan kondisi tanah yang di atasnya telah dibangun sebuah bangunan megah (walaupun belum selesai), yang kerangkanya jelas adalah bangunan bertingkat, maka akan dengan sangat mudah menarik pembeli untuk membayar rumah tersebut dengan harga yang ditawarkan;
18. Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat telah menggunakan akal liciknya untuk mengelabui para calon pembeli dengan dalih menjual

Hal. 6 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



tanah yang sudah ada bangunan megahnya, padahal bangunan tersebut adalah milik Penggugat. Dan ketika Turut Tergugat II memperlakukan bangunan milik Penggugat, dengan enakanya Tergugat bilang, ya silakan diambil bangunan tersebut. Padahal pasti Tergugat tahu persis tak mungkin bangunan tersebut dapat diambil;

19. Bahwa Penggugat telah membangun rumah di atas tanah yang sedianya mau dibelinya tersebut dengan biaya sebesar Rp350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang mana pembangunan tersebut sudah diijinkan oleh Tergugat. Dan secara nyata pembangunan rumah tersebut dapat menaikkan nilai jual yang tadinya hanya senilai Rp600.000.000,00 menjadi senilai Rp1.000.000.000, ditambah dengan biaya balik nama yang diperkirakan sebesar Rp100.000.000,00 sehingga total nilai tanah dan bangunan menjadi sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

Oleh karena itu pantaslah kalau Tergugat dihukum untuk mengembalikan biaya pembangunan rumah senilai Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus;

20. Bahwa disamping licik Tergugat juga sangat jahat dan tak berperikemanusiaan. Hal ini terbukti walaupun batas waktu yang ditentukan belum berakhir, akan tetapi dengan sewenang-wenang Tergugat telah menawarkan tanah dan bangunan sengketa kepada pihak lain melalui agen Ray White Solo dan beberapa petugas Ray White telah memasuki rumah untuk mensurvei tanah dan bangunan kemudian memasang sebuah tulisan dengan huruf cetak yang sangat besar dan mencolok di pagar rumah yang ditempati oleh Penggugat dengan tulisan: "rumah ini dijual"

Dengan demikian perbuatan Tergugat yang telah menawarkan tanah dan bangunan sengketa kepada pihak lain tanpa mau mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membangun rumah sengketa sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa dengan perbuatan Tergugat ini maka Penggugat merasa sangat dipermalukan dan diinjak-injak harga diri Penggugat, karena Penggugat mau tidak mau harus segera mencari rumah kontrakan pengganti paling lambat tanggal 5 Desember 2011 dan harus segera meninggalkan rumah sengketa. Sebab Tergugat juga mengultimatum kalau pada jam 22



tanggal 5 Desember 2011 Penggugat tidak meninggalkan rumah sengketa, maka rumah tersebut akan digembok dari luar. Hal ini sungguh mempermalukan Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil;

22. Bahwa atas kelicikan dan tipu daya Tergugat tersebut, maka tiada jalan lain bagi Penggugat kecuali menyerahkannya permasalahan ini ke Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta untuk diproses secara hukum yang berlaku;

23. Bahwa Penggugat adalah seorang advokat yang sudah cukup dikenal di Surakarta dan sekitarnya bahkan di Jawa Timur. Di samping itu Penggugat juga Ketua sebuah partai politik yang cukup besar di Surakarta;

Oleh karena itu perbuatan Tergugat yang sangat arogan dan sewenang-wenang sungguh sangat menekan hati Penggugat dan sangat membuat malu yang tak terhingga bagi Penggugat serta nama baik Penggugat menjadi hancur dan tercemar karena banyak suara-suara miring yang menyudutkan Penggugat, antara lain:

- Penggugat diisukan punya banyak hutang, sehingga rumah yang belum selesai dibangun itu dijual oleh Penggugat untuk membayar hutangnya;
- Penggugat telah berhutang kepada bank untuk membangun rumah dan karena kredit macet maka rumah yang belum selesai dibangun tersebut disita oleh bank;
- Dan masih banyak lagi suara-suara miring yang lain;

Semua suara-suara miring tersebut sungguh sangat mempermalukan Penggugat dan sangat mencemarkan nama baik Penggugat. Hal itu tidak dapat dinilai dengan uang karena akibat yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat tersebut sungguh luar biasa besar. Oleh karena itu pantaslah bagi Penggugat untuk menuntut kepada Para Tergugat guna membayar rasa malu ini dengan nilai uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

24. Bahwa dengan demikian maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar kerugian secara materiil maupun immateriil kepada Penggugat jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat semuanya adalah:

- Kerugian materiil (dalam membangun rumah) Rp350.000.000,00
- Kerugian immateriil (karena Penggugat sebagai seorang advokat senior dan ketua partai besar. Rp10.000.000,00



Jumlah ..... Rp10.350.000.000,00

(sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

25. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan pengadilan dan untuk mencegah hal-hal yang tak diinginkan, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surakarta berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Tergugat dan Turut Tergugat yaitu:

sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Srigunting Nomor 36, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, luas  $\pm$  336 m<sup>2</sup>, tercatat sebagai Hak Milik Nomor 1792, atas nama: Sri Wiharsih binti Padmo Prayitno alias Kenang dan Suwarti binti Sastro Pawiro, Surat Ukur tanggal 27 Juli 1998, Nomor 46/Kerten/1998, dengan batas-batas:

- ✓ Sebelah Utara : Jalan/gang kampung;
- ✓ Sebelah Timur : Jalan/gang kampung;
- ✓ Sebelah Selatan : Jalan Srigunting;
- ✓ Sebelah Barat : Jalan Kutilang;

26. Bahwa apabila Tergugat tidak mau membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) seperti tersebut di atas, maka kami mohon tanah milik Tergugat yang dimohonkan sita tersebut di atas, agar di lelang secara umum untuk memenuhi pembayaran ganti rugi kepada Penggugat sesuai jumlah tersebut di atas. Hasil dari lelang diserahkan kepada Penggugat dan apabila berlebih dikembalikan kepada Tergugat. Apabila kurang diperhitungkan sebagai hutangnya Tergugat kepada Penggugat;

27. Bahwa untuk menjamin iktikad baik dari Tergugat dalam melaksanakan putusan ini, maka Tergugat diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, dihitung sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus;

28. Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti autentik dan saksi-saksi. Oleh karena itu cukup beralasan menurut hukum apabila Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:



Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah milik Tergugat dan Turut Tergugat I, yaitu:

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Srigunting Nomor 36, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, luas ± 336 m<sup>2</sup>, tercatat sebagai Hak Milik Nomor 1792, atas nama: Sri Wiharsih binti Padmo Prayitno alias Kenang dan Suwarti binti Sastro Pawiro, Surat Ukur tanggal 27 Juli 1998, Nomor 46/Kerten/1998, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan / gang kampung;
- Sebelah Timur : Jalan / gang kampung;
- Sebelah Selatan : Jalan Srigunting;
- Sebelah Barat : Jalan Kutilang;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menawarkan tanah dan bangunan sengketa kepada pihak lain tanpa mau mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membangun rumah sengketa sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Akan Tergugat telah merugikan Penggugat baik secara materiil dan immateriil sebesar:

-Kerugian materiil .....Rp350.000.000,00  
 -Kerugian immateriil ..... Rp10.000.000.000,00  
 Jumlah .....Rp10.350.000.000,00

(sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar:

- Kerugian materiil .....Rp350.000.000,00  
 - Kerugian immateriil ..... Rp10.000.000.000,00

(sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

6. Bahwa apabila Tergugat tidak mau membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) seperti tersebut di atas, maka tanah milik Tergugat yang dimohonkan sita tersebut di atas, agar di lelang secara umum untuk memenuhi pembayaran ganti rugi kepada Penggugat sesuai jumlah tersebut di atas. Hasil dari lelang diserahkan kepada Penggugat dan apabila berlebih dikembalikan kepada Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila kurang diperhitungkan sebagai hutangnya Tergugat kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari sejak perkara ini diputus sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Penggugat salah:

- Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat/Turut Tergugat I adalah salah, karena Penggugat dengan Tergugat/ Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum sebagai syarat mutlak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa tersebut, sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat (*vide: posita* 5 gugatan) terjadi sejak September 2002 dan berlaku 2 (dua) tahun sekali dan perjanjian sewa menyewa tersebut sudah berakhir, sebelum atau sejak Tergugat dan Turut Tergugat II membuat perjanjian sewa menyewa tanggal 19 Oktober 2010, dan perjanjian sewa menyewa mana juga sudah berakhir pada tanggal 19 Oktober 2011;
- Bahwa kemudian pada tanggal 20 Oktober 2011 telah dibuat ikatan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat II yang isinya sebagai berikut:

Hal. 11 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Tergugat akan menjual rumah kepada Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tanpa ada beban biaya notaris;
- ✓ Bahwa Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) menyerahkan uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebagai uang muka kepada Penggugat Rekonvensi pada tanggal 20 Oktober 2011;
- ✓ Bahwa pelunasan akan dibayarkan oleh Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) kepada Penggugat rekonvensi sejumlah Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 30 November 2011;
- ✓ Apabila pada tanggal 30 November 2011 Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) tidak melunasi pembelian rumah, maka uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) hilang dan Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) segera mengosongkan rumah tersebut paling lambat tanggal 5 Desember 2011;
- ✓ Apabila Tergugat membatalkan jual beli tersebut, maka pihak Tergugat harus mengembalikan 2 x lipat dan uang muka yang telah diberikan Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II). Besaran uang yang harus dikembalikan kepada pihak Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- ✓ Bahwa apabila timbul biaya Notaris, semua ditanggung oleh Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II);
- Bahwa di dalam ikatan jual beli *a quo*, Turut Tergugat II bertindak untuk dan atas namanya sendiri dan tidak bertindak untuk dan atas nama Penggugat. Bahwa fakta hukum mana semakin menguatkan konstruksi hukum yang menjadi materi eksepsi *a quo*, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat dan/atau Turut Tergugat I sudah tidak mempunyai hubungan hukum;
- Bahwa dalam hal demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan salah alamat dan karenanya gugatan yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- B. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);
  - Bahwa tuntutan Penggugat sepanjang mengenai ganti kerugian tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, karena:

Hal. 12 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



Selain tidak ada hubungan hukum sebagaimana diuraikan di atas, peristiwa hukum yaitu: perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat/Turut Tergugat I dan/atau perjanjian sewa menyewa antara Tergugat dengan Turut Tergugat II, yang mendasari Penggugat untuk mengajukan gugatan ganti rugi *a quo*, demi hukum sudah tidak berlaku, karena sudah berakhir.

*In casu*, bahwa perjanjian sewa menyewa yang terakhir yaitu:

Terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat II (bukan dengan Penggugat) sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sewa menyewa tanggal 19 Oktober 2010 dan perjanjian sewa menyewa mana juga sudah berakhir pada tanggal 19 Oktober 2011;

- Bahwa Turut Tergugat II di dalam membuat ikatan jual beli *a quo*, adalah atas niat dan kehendak sendiri dan tidak dalam mewakili kepentingan Penggugat, dan oleh karenanya apabila terjadi penyimpang atau pelanggaran terhadap ikatan jual tersebut, maka yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan adalah Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai yang terikat dengan ikatan jual beli tersebut (dan bukan Penggugat);
- Bahwa ikatan jual tersebut, telah dilakukan berdasarkan dan sesuai dengan azas hukum yang berlaku sebagaimana di atur dalam Pasal 1243 sampai dengan 1247 KUHPdt., sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat atas dasar perbuatan melawan hukum atau wanprestasi kepada Tergugat/Turut Tergugat I adalah kabur dan tidak jelas;
- Bahwa dengan demikian dasar-dasar hukum yang digunakan Penggugat untuk menuntut ganti kerugian kepada Tergugat/ Turut Tergugat I adalah kabur dan tidak jelas;
- Bahwa dalam hal demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur atau tidak jelas, karenanya gugatan demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C . Gugatan Penggugat kurang subjek:

- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1792, atas nama: Sri Wiharsih binti Padmo Prayitno alias Kenang dan Suwarti binti Pawiro Sastro Surat Ukur tanggal 27 Juli 1998, Nomor 46/Kerten/1998, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, luas 336 m<sup>2</sup> sebagai jaminan hutang Tergugat dan atau Turut Tergugat I kepada PT BPR Sami Makmur



Sukoharjo, alamat Jalan Ir. Soekamo (Jalan Raya Solo Baru) Ruko Pusat Bisnis Blok JC Nomor 15 Grogol, Sukoharjo tanggal 13 Februari 2012, dan Perjanjian hutang piutang mana dikuatkan dengan adanya surat kuasa menjual barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam surat tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat oleh Tergugat dengan pihak PT BPR Sami Makmur;

- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I juga telah menyewakan rumah objek sengketa tersebut kepada : Tony Wilmar, S.T.M.T.
- Bahwa dengan demikian tidak ditariknya PT BPR Sami Makmur Sukoharjo, alamat: Jalan Ir. Soekamo (Jalan Raya Solo Baru) Ruko Pusat Bisnis Blok JC Nomor 15 Grogol, Sukoharjo dan pihak Penyewa objek sengketa Tony Wilmar, S.T.M.T. tersebut, maka gugatan Penggugat kurang subjek hukumnya;
- Bahwa dalam hal demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang lengkap subjek hukumnya dan karenanya gugatan demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- a. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, mohon kedudukan Tergugat berubah menjadi Penggugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat I berubah menjadi Penggugat Rekonvensi II yang kedua-duanya selanjutnya dalam hal ini mohon disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan kedudukan Penggugat berubah menjadi Tergugat Rekonvensi;
- b. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang dikemas di dalam perjanjian sewa menyewa sudah berakhir sebelum tanggal 19 Oktober 2010 atau setidaknya sudah berakhir setelah Penggugat Rekonvensi mengadakan hubungan hukum sewa menyewa dengan Turut Tergugat II yaitu sebagaimana tertuang di dalam perjanjian sewa menyewa tanggal 19 Oktober 2010;
- c. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap berpegang pada isi dari surat perjanjian jual beli tanah (ikatan jual beli) tertanggal 20 Oktober 2011 antara Penggugat Rekonvensi dengan Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) yang sudah disepakati kedua belah pihak tanpa paksaan apapun. Bahwa isi kesepakatan dari ikatan jual beli tersebut sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi akan menjual rumah kepada Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tanpa ada beban biaya notaris;
  2. Bahwa Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) menyerahkan uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebagai uang muka kepada Sri Wiharsih (Penggugat Rekonvensi) pada tanggal 20 Oktober 2011;
  3. Bahwa pelunasan akan dibayarkan oleh Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) kepada Sri Wiharsih (Penggugat Rekonvensi) sejumlah Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 30 November 2011;
  4. Apabila pada tanggal 30 November 2011 Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) tidak melunasi pembelian rumah maka uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) hilang dan Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) segera mengosongkan rumah tersebut paling lambat tanggal 5 Desember 2011;
  5. Apabila Sri Wiharsih (Penggugat Rekonvensi) membatalkan jual beli tersebut, maka pihak Sri Wiharsih (Penggugat Rekonvensi) harus mengembalikan 2 x lipat dan uang muka yang telah diberikan Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II). Besaran uang yang harus dikembalikan kepada pihak Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
  6. Bahwa apabila timbul biaya Notaris, semua ditanggung oleh Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II);
- d. Bahwa setelah perjanjian jual beli (ikatan jual beli) tanah tertanggal 20 Oktober 2011 berakhir tanggal 30 November 2011 sebagaimana yang telah di sepakati oleh Penggugat dengan Tergugat/Turut Tergugat I para pihak, maka secara otomatis hak kebendaan dan hak keperdataan Penggugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kembali kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi oleh karenanya berdasarkan hukum, Penggugat Rekonvensi mempunyai hak mutlak untuk melakukan tindakan hukum apapun atas kepemilikan tersebut;
- e. Bahwa ikatan jual beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan azas-azas hukum dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti pula bahwa ikatan jual beli *a quo* sudah dipenuhi maksud dan tujuannya, sehingga berakhir masa berlakunya pada tanggal 30 November 2011,

Hal. 15 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



oleh karenanya ikatan jual beli *a quo* harus dinyatakan sah menurut hukum;

- f. Bahwa Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) yang terikat dalam ikatan jual beli *a quo*, terbukti juga tidak mengajukan gugatan pembatalan atas pelaksanaan ikatan jual beli tanggal 20 Oktober 2011;
- g. Bahwa selanjutnya menurut fakta hukum yang ada, Tergugat Rekonvensi telah membuat bangunan barn di atas tanah objek sengketa tersebut dan juga telah melakukan perbaikan, renovasi dan perubahan-perubahan atas rumah yang disewanya dan hal mana dilakukan tanpa ijin Penggugat Rekonvensi dan juga tanpa adanya ijin membangun dari Pemerintah Kota Surakarta;
- h. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam posita huruf f di atas, menurut hemat Penggugat Rekonvensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- i. Bahwa Tergugat Rekonvensi selain telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas, perbuatan mana juga dapat dikategorikan telah melanggar asas kepatutan, kepantasan yang berlaku dalam masyarakat, dan perbuatan melawan hukum mana jelas-jelas mengakibatkan kerugian materii/dan immateriil bagi Penggugat Rekonvensi;
- j. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini, telah membuat Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiiil dan immateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut:

j.1. Kerugian materiiil berupa kerugian-kerugian yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi selama menghadapi 2 kali perkara adalah sebesar .....Rp111.111.111,00;

j.2. Kerugian immateriil berupa sikap menang sendiri yang ditunjukan Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi merasa malu dan tidak dihargai oleh masyarakat yang sebenarnya tidak dapat dirinci dengan uang dan apabila dirinci adalah sebesar..... Rp11.000.000.000,00

Total kerugian ..... Rp11.111.111.111,00

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan bangunan objek sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum milik Penggugat Rekonvensi, yaitu: rumah kuno yang terletak di Jalan Srigunting Nomor 36, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, luas 336 m<sup>2</sup>, tercatat sebagai Hak Milik Nomor 1792 atas nama: Sri Wiharsih binti Padmo Prayitno alias Kenang dan Suwarti binti Pawiro Surat Ukur tanggal 27 Juli 1998, Nomor 46/Kerten/1998 dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan / gang kampung;
  - Sebelah Timur : Jalan / gang kampung;
  - Sebelah Selatan : Jalan Srigunting;
  - Sebelah Barat : Jalan Kutilang;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa surat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 20 Oktober 2011 antara Penggugat Rekonvensi dengan Hermawan Bayu Aji (Turut Tergugat II) adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp11.111.111.111,00 (sebelas miliar seratus sebelas juta seratus sebelas ribu seratus sebelas rupiah) secara tunai terhitung sejak putusan ini mendapatkan kekuatan hukum pasti;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2013/PN.Ska. tanggal 19 September 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal. 17 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau mengganti biaya perbaikan dan pembangunan objek sengketa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sri Gunting Nomor 36 di Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, luas 336 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 1792 adalah milik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi;
3. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi untuk selebihnya;
4. Menyatakan biaya perkara dalam gugat rekonvensi nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 14/Pdt/2014/PT.Smg. tanggal 7 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 19 September 2013 Nomor 43/Pdt.G/2013/PN.Ska. yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak gugatan Penggugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 18 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Srigunting Nomor 36 Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, adalah milik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi/Pembanding;
3. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.Kas/2014/PN.Ska. jo. Nomor 43/Pdt.G/2013/PN.Ska. dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 30 Oktober 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 6 November 2014;

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



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusan Nomor 14/Pdt/2014/PT.Smg. halaman 8 alinea 6 berbunyi:

"Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan serta kesimpulan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dalam putusan perkara a quo, Majelis Hakim dalam tingkat banding tidak sependapat dan akan mempertimbangkannya sebagai berikut";

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum dan telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam Putusan Nomor 14/Pdt/2014/PT Smg., halaman 9 alinea 2, 3 dan 4 yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa Pasal 1583 KUHPerdara dimaksud adalah sebagai perbaikan atas kerusakan-kerusakan kecil atau pembetulan kecil dan mengisyaratkan harus ada persetujuan dari pihak yang menyewakan yaitu persetujuan dari Pemanding semula Tergugat sebagai pihak yang menyewakan dimaksud dan keharusan adanya persetujuan ini tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding semula Penggugat, apalagi nilai perbaikan dan pembangunan telah menghabiskan biaya yang sangat besar sehingga tidak lagi dalam kategori pengertian perbaikan atau pembetulan-pembetulan atas kerusakan-kerusakan kecil, bahkan Pengadilan Tinggi menilai perbaikan dan pembangunan yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat adalah sebagai inisiatif dari Terbanding semula Penggugat sendiri karena rumah yang disewanya tersebut akan dan sudah dibeli sendiri oleh Terbanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu Turut Tergugat II";

"Menimbang, bahwa berdasarkan adanya fakta tersebut, maka terjadinya kerugian adalah atas kelalaian dari Terbanding semula Penggugat sendiri bukan dikarenakan oleh perbuatan Pemanding semula Tergugat, sehingga tidak ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan Pemanding semula Tergugat dengan kerugian yang dituntut oleh Terbanding semula Penggugat karena pelaksanaan perbaikan dan



pembangunan adalah bukan kehendak Pembanding semula Tergugat tapi atas kehendak dari Terbanding semula Penggugat sebagaimana dipertimbangkan di atas";

"Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum tidak ada hak subjektif Terbanding/Penggugat yang dilanggar oleh Pembanding semula Tergugat karena tidak terbukti Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam Putusan Nomor 14/Pdt/2014/PT.Smg., halaman 9 alinea 2, 3 dan 4 tersebut karena alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut Pasal 1583 KUHPerdata disebutkan "dalam hal sewa menyewa dalam kehidupan sehari, perbaikan-perbaikan kecil terhadap objek yang disewa merupakan tanggung jawab si penyewa akan tetapi apabila perbaikan tersebut dilakukan karena kerusakan yang terpaksa barulah orang yang menyewakan bertanggung jawab memikul biayanya hal ini berarti dalam sewa-menyewa adakalanya biaya perbaikan dipikul oleh orang yang menyewakan akan tetapi orang yang menyewakan baru dapat dimintai pertanggungjawabannya apabila perbaikan itu harus dipikul oleh pihak yang menyewakan bila perbaikan itu terpaksa harus dilakukan karena kerusakan barang yang disewa atau karena keadaan memaksa";
- b. Bahwa dari ketentuan di atas jelas terlihat dalam hal sewa menyewa apabila ada kerusakan kecil terhadap barang yang disewa maka hal tersebut merupakan tanggung jawab si Penyewa, akan tetapi apabila perbaikan tersebut dilakukan karena kerusakan yang terpaksa barulah orang yang menyewakan bertanggung jawab memikul biayanya hal ini berarti dalam sewa menyewa adakalanya biaya perbaikan dipikul oleh orang yang menyewakan akan tetapi orang yang menyewakan baru dapat dimintai pertanggungjawabannya apabila perbaikan tersebut dikarenakan yang terpaksa atau dalam keadaan yang memaksa;
- c. Bahwa berdasarkan fakta di persidangan yaitu dari jawab-jinawab dalam perkara ini ternyata dalil Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding yang menyatakan telah melakukan perbaikan terhadap rumah yang disewanya tidak dibantah oleh Tergugat/Termohon Kasasi bahkan secara tegas pada waktu pemeriksaan setempat di rumah objek sengketa pada tanggal 16 Agustus 2013



Tergugat/Termohon Kasasi mengakui bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi telah melakukan perbaikan rumah tersebut;

Demikian juga dalam takta persidangan terbukti Turut Tergugat II/Termohon Kasasi II juga mengakui dan membenarkan bahwa Turut Tergugat II/Termohon Kasasi II telah diminta secara lisan oleh ibunya/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk minta ijin kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat secara lisan dan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak keberatan atas perbaikan tersebut. Dan Termohon Kasasi II juga telah membenarkan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melakukan renovasi atau perbaikan rumah tersebut yang menghabiskan biaya sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata: "Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu";

Bahwa oleh karena tentang perbaikan/renovasi rumah tidak disangkal atau diakui oleh Tergugat/Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat II dimana berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata pengakuan merupakan bukti yang sempurna maka tentang telah dilakukannya perbaikan rumah yang disewa tidak perlu dipertimbangkan dengan alat bukti lain dan sudah merupakan dalil yang sudah tetap;

- e. Bahwa berdasarkan keterangan saksi bernama Mohammad Komar Ma'ruf yang diajukan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat di bawah sumpah dalam persidangan yaitu tukang yang melakukan perbaikan terhadap rumah tersebut dengan tegas menyatakan rumah induk yang disewa Pemohon Kasasi/Penggugat dalam keadaan rusak parah, atapnya bocor sana-sini sehingga tergolong tidak layak huni karena dikhawatirkan akan dapat membahayakan bagi penghuninya di samping itu apabila dibiarkan akan menimbulkan ketidaknyamanan bagi penghuninya;

Bahwa biaya yang dikeluarkan untuk perbaikan atau renovasi rumah tersebut oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), uang yang telah dikeluarkan di atas termasuk kategori besar sehingga kalau dipergunakan untuk melakukan perbaikan-perbaikan dapat dipastikan



perbaikan tersebut bukan perbaikan kecil melainkan perbaikan yang diakibatkan adanya kerusakan besar;

Bahwa profesi saksi seorang tukang merupakan orang dianggap mengetahui kondisi ataupun keadaan sebenarnya dari suatu bangunan karenanya pernyataan seorang tukang tentang keadaan suatu bangunan merupakan keterangan valid di samping itu biaya yang dikeluarkan sedemikian besar sehingga dipastikan bukan untuk melakukan perbaikan kecil;

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan keadan rumah yang disewa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada saat dilakukannya perbaikan atau pembangunan rumah dalam keadaan tidak layak huni. Dengan demikian perbaikan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat terhadap rumah yang disewanya merupakan suatu perbaikan besar yang terpaksa harus dilakukan;

Bahwa bukti-bukti Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat bukti T-TT.I-1 s.d T-TT.I-9 ternyata tidak satu pun bukti-bukti tersebut menerangkan keadaan rumah disamping itu 2 orang saksi dari yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak dapat menerangkan tentang keadan rumah pada waktu disewa Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat meskipun saksi I menyatakan saksi I menyewa rumah dalam kondisi baik namun penyewaan tersebut dilakukan terhitung sejak November 2012 berarti penyewaan dilakukan pasca perbaikan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam Putusan Nomor 14/Pdt/2014/PT Smg., halaman 10 alinea 1, 2 dan 3 yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka tidaklah terbukti kerugian bagi Penggugat/Terbanding tersebut diakibatkan oleh perbuatan pembanding semula Tergugat";

"Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya";

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 19 September



2013 Nomor 43/Pdt.G/2013/PN.Ska., tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri";

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam Putusan Nomor 14/Pdt/2014/PT Smg., halaman 9 alinea 2, 3 dan 4 tersebut karena alasan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yaitu dari jawab-jinawab dalam perkara ini ternyata dalil Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan telah melakukan perbaikan terhadap rumah yang di sewanya tidak dibantah oleh Tergugat/Termohon Kasasi bahkan secara tegas pada waktu pemeriksaan setempat di rumah objek sengketa pada tanggal 16 Agustus 2013 Tergugat/Termohon Kasasi mengakui bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi telah melakukan perbaikan rumah tersebut;

Demikian juga fakta di persidangan terbukti Turut Tergugat II/Termohon Kasasi II juga mengakui dan membenarkan bahwa Turut Tergugat II Termohon Kasasi II telah diminta secara lisan oleh ibunya/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk minta ijin kepada Termohon Kasasi I Pemanding/Tergugat secara lisan;

Dan Termohon Kasasi/Pemanding/Tergugat tidak keberatan atas perbaikan tersebut. Dan Termohon Kasasi II juga telah membenarkan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melakukan renovasi atau perbaikan rumah tersebut yang menghabiskan biaya sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

b. Bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata "Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu";

Bahwa oleh karena tentang perbaikan/renovasi rumah tidak tidak disangkal atau diakui oleh Tergugat/Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II dimana berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata pengakuan merupakan bukti yang sempurna maka tentang telah dilakukannya perbaikan rumah yang disewa tidak perlu dipertimbangkan dengan alat bukti lain dan sudah merupakan dalil yang sudah tetap;

Bahwa oleh karena perbaikan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat merupakan kategori yang terpaksa harus dilakukan, maka berdasarkan Pasal 1583 KUHPerdata, segala biaya



yang dikeluarkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Pemohon Kasasi Terbanding/Penggugat selaku Penyewa untuk melakukan perbaikan atau pembangunan haruslah dipikul atau merupakan tanggung jawab orang yang menyewakan yang dalam hal ini adalah Termohon Kasasi/Tergugat;

Bahwa Tergugat telah tidak mau mengganti biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk memperbaiki dan membangun rumah yang disewa dari Tergugat. Perbaikan rumah yang dilakukan oleh Penggugat merupakan kategori yang terpaksa harus dilakukan karena rumah yang disewa oleh Penggugat/Pemohon Kasasi sudah tidak layak huni. Disamping itu Penggugat/Pemohon Kasasi juga telah membangun bangunan tambahan di samping rumah utama yang tadinya merupakan lahan kosong;

Bahwa perbaikan dan pembangunan rumah tersebut telah menghabiskan dana sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini telah diterangkan oleh saksi Mohammad Komar Ma'ruf (yang merupakan mandor bangunan) di persidangan. Oleh karena itu sangatlah layak apabila Tergugat mengganti uang pembangunan kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa oleh karena Tergugat selaku orang yang menyewakan harus memikul biaya-biaya yang telah dikeluarkan maka apabila Tergugat tidak mau mengganti biaya-biaya tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan Pasal 1583 KUHPerdara sehingga dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain yang dalam hal ini adalah Penggugat;

4. Bahwa Tergugat/Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat/Termohon Kasasi juga telah menerima pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah sengketa sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa akan tetapi setelah semua yang dilakukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi terhadap tanah dan rumah sengketa tersebut di atas, tiba-tiba Tergugat/Termohon Kasasi justru secara tiba-tiba memaksa Penggugat/Pemohon Kasasi untuk meninggalkan tanah dan bangunan sengketa segera mungkin;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kalau tidak mau meninggalkan tanah dan rumah sengketa maka Tergugat/Termohon Kasasi mengancam akan mengunci/menggembok secara paksa rumah sengketa tersebut;
- Bahwa perbuatan Tergugat/Termohon Kasasi yang telah memaksa Penggugat/Pemohon Kasasi untuk meninggalkan tanah dan bangunan sengketa segera mungkin dan mengancam akan mengunci/menggembok secara paksa rumah sengketa padahal Penggugat telah membayar uang muka sebesar Rp40.000.000,00 dan telah melakukan perbaikan dan pembangunan rumah sengketa sebesar Rp350.000.000,00 tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan sewenang-wenang yang merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi dan merupakan perbuatan melawan hukum;

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

Bahwa Penggugat Konvensi tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa tindakan Tergugat Konvensi menawarkan untuk dijual tanah dan bangunan sengketa milik Tergugat Konvensi kepada pihak lain tanpa mau mengganti biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat Konvensi selama masa sewa oleh Penggugat Konvensi merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa objek sengketa adalah sah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang disewa oleh Penggugat Konvensi, sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, lagi pula alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal. 26 dari 28 Hal. Put. Nomor 685 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **LILIEK DJALIAH MA SURURI, S.H., M.H.**, tersebut harus ditolak;

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

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

**MENGADILI:**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **LILIEK DJALIAH MA SURURI, S.H., M.H.**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 9 Juli 2015** oleh **Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Hamdi, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan **N.L. Perginasari, A.R., S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.,

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H.,



Biaya-biaya:

1. Materai ..... : Rp6.000,00
  2. Redaksi ..... : Rp5.000,00 N.L. Perginastri, A.R., S.H., M.Hum.,
  3. Administrasi Kasasi .. : Rp489.000,00
- Jumlah : Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1 003