



**PUTUSAN**  
Nomor 284 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Drs. HANNOCH ZENIARSO**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edward Dewaruci, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada “ADN Law Firm”, beralamat di Jiwasraya Building 5<sup>th</sup> floor, Suite 502-503, Jalan Raya Arjuno 95-99, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **Ny. Rr. PENNY SRI ARI BANDRIJASTINAH**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Darmo Permai Utara IX/633 Surabaya;
  2. **SEKAR SARASWITA PRADANI**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Darmo Permai Utara IX/633 Surabaya;
  3. **SEPTANIA SAVITRI**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Darmo Permai Utara IX/633 Surabaya;
  4. **DIMAS TRYASNA MOHAMMAD**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Darmo Permai Utara IX/633 Surabaya;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Rudiyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat & Penasihat Hukum pada RF Law Office “Rudy, Ferdi & Rekan”, beralamat di Jalan Ratna Nomor 14 Blok A-2 (AJBS) Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2015; Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa semasa hidupnya almarhum Dr Soetrisno Alibasah (suami Tergugat I, orang tua Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) meminjam uang kepada Penggugat dengan total pinjaman sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah), dimana pinjaman tersebut dikompensasikan sebagai pembelian rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya. Adapun perincian pinjaman sebagai berikut:
  - a. Sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang tercatat dalam kwitansi tertanggal 30 Oktober 2009 yang menyatakan: "pinjaman tanggal 05/08/2004 sebesar Rp150.000.000,00 dan tanggal 10/08/2004 sebesar Rp125.000.000,00 yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 30 Nomor 46 Surabaya";
  - b. Sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang tercatat dalam kwitansi tertanggal 10 Agustus 2004 yang menyatakan: "Pinjaman dengan kompensasi perhitungan pembelian rumah Dukuh Kupang Barat 30/46 Sby";
  - c. Sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagaimana yang tercatat dalam tanda terima tertanggal 9 Juni 2005;
  - d. Sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang tercatat di kwitansi tertanggal 30 Oktober 2009;
2. Bahwa rumah yang ditawarkan oleh almarhum Dr. Soetrisno Alibasah sebagai kompensasi pinjaman almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Penggugat apabila hutang tidak dapat dibayar adalah sebuah rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya yang pada saat itu dalam kondisi rusak parah, plafon, tembok, dan lantai rusak, belum ada sambungan telepon bahkan aliran listrik telah diputus oleh PLN;
3. Bahwa melihat kondisi rumah yang tidak layak huni tersebut, Penggugat melakukan beberapa perbaikan mulai memperbaiki tembok yang rusak, mengecat tembok yang telah kusam, menambah beberapa bangunan diantaranya membangun kolam dan taman, serta memasang sambungan telepon dan menyambung aliran listrik yang telah diputus oleh PLN;
4. Bahwa sebelum maupun selama Penggugat menempati rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya, almarhum Dr. Soetrisno Alibasah sering menyuruh Penggugat untuk mengurus kepentingan-kepentingan pribadi Dr. Soetrisno Alibasah yaitu dengan menggunakan uang milik Penggugat;

Halaman 2 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

#### 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

5. Bahwa biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk kepentingan almarhum Dr. Soetrisno Alibasah semasa hidupnya adalah sebagai berikut:

a. Renovasi rumah, pasang telepon, listrik dengan perincian sebagai berikut:

- Perbaikan plafon, atap, dan <i>dacting</i>	Rp15.000.000,00
- Perbaikan tembok, lantai, pintu, dan lain-lain	Rp30.000.000,00
- Perbaikan 2 kamar, kamar mandi, dan lain-lain	Rp10.000.000,00

- Perbaikan <i>electrical, drainage</i> , PDAM	Rp10.000.000,00
- Perbaikan lain-lain	Rp10.000.000,00
- Pemeliharaan/perbaikan selama 10 tahun	Rp25.000.000,00 +

Total Rp100.000.000,00

b. Pasang telepon, listrik, pembuatan taman, tebing, kolam, air terjun, dan lain-lain Rp7.500.000,00

c. Pajak dan perpanjangan STNK mobil Volvo tahun 1995 mulai tahun 2008-2012;

- Pajak kendaraan 5 tahun 5 x Rp1.750.000,00	Rp8.750.000,00
- Perpanjangan STNK tahun 2010 - 2015	Rp3.250.000,00 +
Total	Rp12.000.000,00

d. Pengurusan dan pembayaran pajak serta STNK mobil Ford selama 4 tahun

- Pajak kendaraan 4 tahun @ Rp1.500.000,00 ( <i>in casu</i> biaya pengurusan)	
4 x Rp1.500.000,00	Rp6.000.000,00
- Perpanjangan STNK th. 2009 ( <i>in casu</i> biaya pengurusan)	Rp1.500.000,00 +

Total Rp7.500.000,00

e. Pembiayaan fasilitas kredit mobil Volvo tahun 1995 Nomor Pol.: B 2314 HB, Nomor Rangka YV 1964986S7072483, Nomor Mesin B6306S489706 selama 24 bulan (18 Maret 2012 - 18 Februari 2012); angsuran fasilitas kredit sebesar Rp1.313.600,00;

- Uang muka	Rp10.956.400,00
- Premi asuransi	Rp355.000,00
- Administrasi	Rp350.000,00
- Polis asuransi	Rp25.000,00
- <i>Penalty</i> keterlambatan pembayaran	Rp297.100,00

Halaman 3 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

## 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

- Pengambilan BPKB	Rp1.500.000,00
- Angsuran 24 x Rp1.313.600,00	<u>Rp31.526.400,00 +</u>
Total	Rp45.009.900,00

f. Angsuran pembayaran mobil merk Chevrolet Spark beberapa tahun sebelum tahun 2011 dilunasi oleh keluarga Dr. Soetrisno Alibasah;

- Tahap I : Lunas 30 September 2009	Rp32.864.000,00
- Tahap II :	4 (empat) bulan angsuran
(@ Rp894.000,-) 4 x Rp894.000,00	<u>Rp4.470.000,00 +</u>
Total	Rp37.334.000,00

g. Pajak tahun 1998-2011;

1. Tahun 1998	Rp6.000.000,00
Kurang bayar	<u>Rp9.300.900,00 +</u>
Total	----- Rp15.300.900,00
2. Tahun 1999	Rp9.500.000,00
Kurang bayar	<u>Rp2.888.647,00 +</u>
Total	----- Rp12.388.647,00
3. Tahun 2000	Rp12.000.000,00
Kurang bayar	<u>Rp7.976.234,00 +</u>
Total	----- Rp19.976.234,00
4. Tahun 2001	Rp12.000.000,00
Kurang bayar	<u>Rp14.751.652,00 +</u>
Total	----- Rp26.751.652,00
5. Tahun 2002	Rp20.725.900,00
Kurang bayar	<u>Rp24.934.982,00 +</u>
Total	----- Rp45.660.000,00
6. Tahun 2003	Rp26.748.000,00
Kurang bayar	<u>Rp 3.242.142,00 +</u>
Total	----- Rp29.990.142,00
7. Tahun 2004	Rp38.637.000,00
Kurang bayar	<u>Rp 97.722,00 +</u>
Total	----- Rp38.734.722,00
8. Tahun 2005	Rp36.026.631,00

Halaman 4 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

## 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

Kurang bayar	<u>Rp2.111.188,00 +</u>	
Total	-----	Rp38.137.819,00
9. Tahun 2006	Rp36.976.680,00	
Kurang bayar/ lebih bayar	<u>Rp --- +</u>	
Total	-----	Rp36.967.680,00
10. Tahun 2007	Rp22.137.450,00	
Kurang bayar	<u>Rp 4.911.391,00 +</u>	
Total	-----	Rp27.048.841,00
11. Tahun 2008	Rp24.522.630,00	
Kurang bayar	<u>Rp 3.134.828,00 +</u>	
Total	-----	Rp27.657.485,00
12. Tahun 2009	Rp22.895.810,00	
Kurang bayar/ lebih bayar	<u>Rp --- +</u>	
Total	-----	Rp22.895.810,00
13. Tahun 2010	Rp8.858.750,00	
Kurang bayar	<u>Rp 12.783,00 +</u>	
Total	-----	Rp8.871.533,00
14. Tahun 2011	Rp2.700.000,00	
Kurang bayar	<u>Rp1.973.190,00 +</u>	
Total	-----	<u>Rp4.673.190,00</u>
	+	
Total keseluruhan		Rp355.055.510,00

h. Fee pekerjaan/pembuatan jasa SPT Pajak Tahunan selama 14 tahun (1998-2011) (*estimasi fee* apabila dikerjakan oleh Konsultan Pajak)

14 x Rp2.500.000,00 Rp35.000.000,00

i. Pembayaran denda dan kekurangan pajak th 1998-2005;

- 21 April 1999	Rp 1.662.652,00
- 03 Juni 1999	Rp 1.596.654,00
- 25 Oktober 1999	Rp11.779.186,00
- 20 Juni 2001	Rp 2.133.248,00
- 02 Agustus 2001	Rp 1.056.336,00
- 16 September 2002	Rp 2.580.900,00
- 22 Agustus 2003	Rp15.357.426,00
- 21 Juni 2004	<u>Rp 4.405.696,00 +</u>
Total	Rp40.572.098,00

Halaman 5 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

#### 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)



j.	Fee penyelesaian kasus pajak tahun 1998-2005, penyelesaian kasus sita paksa rumah di Jalan Wonoagung 9 (andai diselesaikan oleh Konsultan Pajak)	Rp25.000.000,00;
k.	Pembayaran Cek (tidak ada dananya)	
	Tanggal 06 Desember 2004	Rp2.500.000,00;
	Tanggal 9 Desember 2004	Rp650.000,00 +;
	Total	Rp3.150.000,-;

Sehingga totalnya mencapai Rp700.985.508,00 (tujuh ratus juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus delapan rupiah);

6. Bahwa dengan demikian utang almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Penggugat yang belum terbayar sebesar Rp1.208.121.508,00 (satu miliar dua ratus delapan juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan rupiah);
7. Bahwa pada tanggal 25 April 2012 Dr. Soetrisno Alibasah meninggal dunia dan belum menyelesaikan hutang-hutangnya kepada Penggugat;
8. Bahwa sepeninggal almarhum Dr. Soetrisno Alibasah, Tergugat I pernah mengadakan pertemuan dengan Penggugat untuk membahas status rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya beserta pinjaman uang yang belum dibayarkan almarhum Dr. Soetrisno kepada Penggugat yang dilakukan pada:
  - Tanggal 28 April 2012 di Jalan Darmo Permal Selatan V/1 Surabaya dimana Penggugat diberi Surat Pernyataan tertanggal 28 Mei 2012 yang pada intinya agar Penggugat meninggalkan rumah yang selama, ini ditempati Penggugat atas perintah alm. Dr. Soetrisno Alibasah namun sebelum Penggugat menandatangani Surat Pernyataan tersebut;  
Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I untuk membayar sejumlah uang yang telah dipinjam oleh almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Penggugat ditambah pembayaran untuk perbaikan rumah beserta keperluan pribadi almarhum Dr. Soetrisno Alibasah dan diakui akan diselesaikan;
  - Tanggal 03 Mei 2012 di Cilandak Town Square Jakarta untuk menindaklanjuti pertemuan tanggal 28 April 2012 terkait pembayaran uang pinjaman almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Penggugat





beserta biaya perbaikan rumah Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya dan pinjaman untuk keperluan pribadi almarhum Dr. Soetrisno Alibasah disertai dengan sebagian bukti-bukti pinjaman uang almarhum Dr. Soetrisno Alibasah sebagai dasar perhitungan kewajiban;

- Tanggal 29 Mei 2012 di Hotel Cendana Surabaya dimana Penggugat diberi tenggang waktu selama 1 (satu) bulan untuk meninggalkan rumah yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya sedangkan uang pengganti hutang hanya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Namun dalam pertemuan tersebut ternyata tidak mencapai kesepakatan dan tidak ada titik temu terhadap kewajiban pembayaran hutang yang telah dipinjam oleh almarhum Dr. Soetrisno Alibasah ditambah dengan kewajiban pembayaran terhadap biaya perbaikan rumah dan biaya keperluan pribadinya;

9. Bahwa dengan pertemuan-pertemuan tersebut tidak mencapai kesepakatan oleh karena itu Penggugat pada tanggal 30 Mei 2012 Penggugat mencabut Surat Pernyataan tanggal 28 Mei 2012 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 28 April 2012;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 832 BW *juncto* Pasal 852 BW, Tergugat I selaku istri yang sah dari Dr. Soetrisno Alibasah dan Tergugat II, III dan IV selaku anak kandung dari Dr. Soetrisno Alibasah maka Para Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Dr. Soetrisno Alibasah;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1100 BW yang menyatakan "Para ahli waris yang bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah, wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu". Dengan demikian Para Tergugat selaku ahli waris dari Dr. Soetrisno Alibasah memiliki kewajiban untuk memikul dan membayar hutang/uang pinjaman Dr. Soetrisno Alibasah kepada Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1236 BW yang menyatakan "Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya" *juncto* 1237 BW menyatakan "Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang



itu menyepak perikatan dilakukan menjadi tanggungannya" *juncto* Pasal 1357 BW yang menyatakan "Pihak-pihak yang kepentingannya diwakili oleh seorang lain dengan baik, diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan, yang diperbuat oleh wakil itu atas namanya, memberikan ganti rugi kepada wakil itu tentang segala perikatan yang secara perseorangan dibuatnya, dan mengganti segala pengeluaran yang berfaedah atau perlu";

13. Bahwa doktrin hukum menurut Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi dalam bukunya "*Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*", Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Desember 2002, hal 14, yang menjelaskan ".....jika kepentingan telah diurus dengan "baik ", yang artinya sesuai dengan kehendak dan pengharapan dari *dominus*, maka *dominus* berkewajiban untuk mengganti segala pengeluaran yang telah dikeluarkan oleh *gestor*, yang dianggap perlu dan atau berfaedah bagi jalannya pengurusan kepentingan yang baik tersebut";
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1100 BW *juncto* Pasal 1236 BW *juncto* Pasal 1237 BW *juncto* Pasal 1357 BW dan doktrin hukum tersebut di atas maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV (Para Tergugat) selaku ahli waris dari almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;
15. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat, maka adalah patut dan sesuai ketentuan hukum agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang pinjaman sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) dan uang atas perbaikan rumah beserta uang pinjaman untuk keperluan pribadi almarhum Dr. Soetrisno Alibasah sebesar Rp668.121.508,00 (enam ratus enam puluh delapan juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan rupiah) yang secara keseluruhan berjumlah Rp1.208.121.508,00 (satu miliar dua ratus delapan juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan rupiah) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus;
16. Bahwa sebagaimana yang terurai dalam fakta hukum yang terangkum dalam gugatan ini, Para Tergugat terbukti telah wanprestasi karena tidak mampu mengembalikan uang milik Penggugat dan Penggugat tidak memperoleh bunga bank sebagaimana mestinya, maka sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1357 BW, sudah sepatutnya Tergugat diwajibkan membayar bunga bank sebesar 1 % (satu persen) per bulan dari total





keseluruhan uang Penggugat yaitu Rp1.208.121.508,00 x 1 % = Rp12.081.215,00 (dua belas juta delapan puluh satu ribu dua ratus lima belas rupiah) per bulan kepada Penggugat terhitung sejak meninggalnya Dr. Soetrisno Alibasah tanggal 25 April 2012 hingga perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

17. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat, agar Para Tergugat membayar pinjaman dan bunga yaitu apabila Para Tergugat berusaha mengalihkan dan/atau memindahtangankan harta miliknya, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya *cq* Majelis Hakim memeriksa perkara berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor 01934, SK Nomor 188.45/4075/402.5.12/1993 tanggal 9 September 1993 seluas 180 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Darmo Permai Utara IX/633, Kelurahan Pradah Kali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;
  - c. 1 (satu) unit mobil Mobil merk Volvo tahun 1995 Nomor Pol. B 2314 HB, Nomor Rangka YV 1964986S7072483, Nomor Mesin B6306S489706;
18. Bahwa mengingat adanya itikat buruk dari Para Tergugat untuk tidak melunasi hutang-hutangnya kepada Penggugat maka dari itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya *cq* Majelis Hakim memeriksa perkara menyatakan kwitansi tanggal 10 Agustus 2004 dan kwitansi tanggal 30 Oktober 2009 sebagai bukti yang sah atas jual beli rumah Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya antara Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat sebagai penjual;
19. Bahwa mengingat mobil merk Volvo tahun 1995 Nomor Pol. B 2314 HB, Nomor Rangka YV 1964986S7072483, Nomor Mesin B6306S489706 berada dalam penguasaan Para Tergugat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya *cq* Majelis Hakim memeriksa perkara menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan mobil merk Volvo tahun 1995 Nomor Pol. B 2314 HB, Nomor Rangka YV 1964986S7072483, Nomor Mesin B6306S489706 kepada Penggugat;
20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti autentik yang tidak perlu diragukan/disangkal kebenarannya oleh Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, sehingga putusan atas perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 HIR atau Pasal 190 Rbg, dan sebagaimana yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta dan Provisionil;

21. Bahwa oleh karena Para Tergugat adalah pihak yang menyebabkan/menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat, maka patut dan adil apabila Tergugat dihukum membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Meletakkan sita jaminan dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor 01934, SK Nomor 188.45/4075/402.5.12/1993 tanggal 9 September 1993 seluas 180 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Darmo Permai Utara IX/633, Kelurahan Pradah Kali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;
  - c. 1 (satu) unit mobil Mobil merk Volvo tahun 1995 Nomor Pol. B 2314 HB, Nomor Rangka YV 1964986S7072483 Nomor Mesin B6306S489706;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan telah terjadi perikatan hutang piutang yang sah dan mengikat antara Penggugat dengan almarhum Dr. Soetrisno Alibasah;
3. Menyatakan ParaTergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan ParaTergugat adalah pihak yang beriktikad buruk;
5. Menghukum Para Tergugat untuk melunasi pembayaran utangnya sebesar Rp1.208.121.508,00 (satu miliar dua ratus delapan juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan rupiah);

Halaman 10 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga keterlambatan sebesar 1 % (satu persen) per bulan dari total pinjaman sebesar Rp1.208.121.508,00 x 1 % = Rp12.081.215,00 (dua belas juta delapan puluh satu ribu dua ratus lima belas rupiah) per bulan kepada Penggugat terhitung sejak meninggalnya Dr. Soetrisno Alibasah tanggal 25 April 2012 hingga perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan mobil merk Volvo tahun 1995 Nomor Pol. B 2314 HB, Nomor Rangka YV 1964986S7072483, Nomor Mesin B6306S489706 kepada Penggugat;
8. Menyatakan kwitansi tanggal 10 Agustus 2004 dan kwitansi tanggal 30 Oktober 2009 sebagai bukti yang sah atas jual beli rumah Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya antara Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual;
9. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya;
10. Menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;
11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;
13. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, motion putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (*Materiele Exceptie*):

- Bahwa Para Tergugat secara *expresses verbis* menolak gugatan Penggugat sebagai tidak benar dan *nonsense null and void* demi hukum, kebenaran dan keadilan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan Para Tergugat;
- Bahwa pihak Para Tergugat setelah membaca dan memperhatikan intisari gugatan pihak Penggugat yang ditujukan terhadap Para Tergugat perihal

Halaman 11 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

### 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)



gugatan wanprestasi/cidera janji di satu pihak; dikaitkan dengan bukti-bukti yang ada pada pihak Para Tergugat maka dipandang relevan yakni penting dan perlu diajukan jawaban gugatan diikuti dengan gugatan balik/gugatan rekonsensi yang dirangkum dalam uraian yang *mutatis mutandis* berikut di bawah ini seraya dengan hormat dan kerendahan hati mohon berkenan kiranya Majelis Hakim menelaahnya demi hukum, kebenaran dan keadilan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan Para Tergugat yakni Isteri (kini Janda) dan anak-anak sah sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Dr. Soetrisno Alibasah yang semasa hidupnya Almarhum adalah seorang Dokter Ahli Bedah terkenal di Surabaya;

- Bahwa Para Tergugat digugat melakukan wanprestasi dengan dalil-dalil gugatan yang alur hukumnya sangat kabur atau *obscure libelli* sehingga dipandang relevant diajukan jawaban dalam konvensi pada bagian eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kabur makna dan isinya (*obscure libelli*):

Bahwa pihak Penggugat mendalilkan pada angka 1 bahwasanya semasa hidupnya almarhum Dr. Soetrisno Alibasah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) dimana pinjaman tersebut dikompensasikan sebagai pembelian rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya dan utang-utang lain untuk kepentingan almarhum Dr. Soetrisno Alibasah yang jumlahnya Rp668.121.508,00 (enam ratus enam puluh delapan juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan puluh rupiah) dengan rincian yang diuraikan pada halaman 2 sampai dengan halaman 6 surat gugatannya;

Bahwa gugatan Penggugat dengan alasan wanprestasi adalah gugatan yang sangat kabur alur hukumnya sehingga dengan tegas atau secara *expressis verbis* harus ditolak sebagai gugatan yang kabur isi dan maksudnya yang dalam hukum dan praktek peradilan dikwalifisir sebagai gugatan yang *obscure libelli*;

Oleh karena:

- Semasa hidupnya baik almarhum Dr. Soetrisno Alibasah dan Para Tergugat tidak pernah ada perjanjian utang piutang yang dikompensasikan dengan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya seperti dalam gugatan pihak Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Tergugat tidak pernah mengetahui adanya Perjanjian Pinjaman Uang yang dikompensasikan seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

- Sangat tidak diterima akal sehat almarhum Dr. Soetrisno Alibasah seorang Dokter ahli bedah yang cukup terkenal di Surabaya dengan penghasilan yang lebih dari cukup ini melakukan Perjanjian Utang Piutang dengan Penggugat yang notabene tidak mempunyai pekerjaan yang jelas dan tidak mempunyai rumah tempat tinggal sendiri, apalagi utang piutang ini tanpa diketahui oleh Para Tergugat, bahkan baru setelah mendiagnosa wafat maka Penggugat tampil dengan dalil gugatan yang dirangkum sebagai wanprestasi tanpa diketahui asal usul Perjanjian Utang Piutang tersebut;

Oleh karena itu gugatan versi Penggugat ini yuridis harus ditolak sebagai gugatan yang kabur, tidak ada dasar hukum yang menjadi alur hukum adanya utang piutang yang misterius tersebut dan gugatan semacam ini adalah gugatan yang bermuatan *nonsense null and void* yang menurut hukum dan praktek peradilan harus ditolak setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang dasar hukumnya tidak ada dalam dalil cidera janji (wanprestasi);

Didalilkan bahwa pinjaman almarhum Dr. Soetrisno Alibasah didasarkan pada kompensasi utang;

Bahwa gugatan Penggugat dengan figur azas hukum kompensasi atau perjumpaan utang harus dituangkan dalam Akta Perjanjian yang sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338, Pasal 1339 dan Pasal 1340 KUHPerdata;

Menurut hukum yang berlaku ditegaskan bahwa:

- Tentang kompensasi atau perjumpaan utang harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1425 sampai dengan Pasal 1435 KUHPerdata;  
Tanpa ada perjanjian perjumpaan utang menurut undang-undang yang berlaku, maka gugatan yang menggunakan figur azas hukum Perjanjian Kompensasi atau Perjumpaan Utang, maka gugatan yang seperti diajukan oleh pihak Penggugat adalah gugatan yang tidak benar, tidak ada dasar hukum untuk menggugatnya yang menurut hukum gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum apapun dan harus ditolak;

Halaman 13 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016





Bahwa perjanjian pinjaman utang dengan kompensasi adalah satu peristiwa hukum yang konkrit dan harus dituangkan dalam bentuk perjanjian;

Maka oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada dasar hukumnya yang konkrit sehingga gugatan *a quo* tidak lebih dari suatu bayang-bayang gelap yang dalam hukum disebut *schaduwbeeld* atau *sillhouet*;

Oleh karena itu gugatan yang tidak dibuat atau hanya dibuat-buat tanpa ada perjanjian sebagai fakta konkrit harus ditolak;

3. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang *vigilantibus jus scriptum*, yang menurut hukum tidak memperoleh perlindungan hukum dan harus ditolak;

Oleh karena:

- Gugatan sengaja dibuat setelah almarhum Dr. Soetrisno Alibasah wafat (*overleden*) dengan dalil wanprestasi atau cidera janji dan dirancang berdasarkan khayalan belaka yang dalam doktrin hukum perdata disebut *schijnbeeld*;

Tegasnya:

Penggugat dengan cara beriktikad tidak baik, tidak manusiawi sengaja mengajukan tuntutan yang tidak mempunyai dasar hukum untuk kepentingannya sendiri meramu semua cara menuntut suatu pembayaran menurut kehendaknya sendiri;

Dalam doktrin hukum perdata disebut *vigilantibus jus scriptum* yakni dengan niat buruk/tidak manusiawi meramu tuntutan atas dasar niat buruk mempertajam dasar gugatannya (*slechtbij eigen genoegzane zorgvuldigheid, is eenverzoek omrecht bescheonmiggegrond*);

Menurut praktek hukum cara seperti ini adalah perbuatan sembrono yang tidak mendapat perlindungan hukum;

Selama mendiang masih hidup tuntutan ini tidak pernah diajukan, tidak pernah diajukan teguran/somasi atau tidak pernah ada tuntutan apapun juga; tetapi setelah almarhum Dr. Soetrisno Alibasah meninggal baru sekarang ini Penggugat mengajukan tuntutan terhadap ahli waris almarhum Dr. Soetrisno Alibasah dengan tuntutan terjadinya wanprestasi yang dirancang secara tidak benar sehingga Para Tergugat menduga bahwasanya Penggugat memang sengaja merancang gugatan yang tidak benar ini



menunggu setelah almarhum Dr. Soetrisno Alibasah meninggal dunia;

Dalam hukum atau dalam Teori Hukum yang disebut *Voorstelling Theorie* dari Prof. Frank yang cukup dikenal oleh para praktisi hukum diwejangkan:

- Suatu niat jahat tetap dikehendaki tetapi akibatnya hanya dapat dibayangkan. Inilah yang disebut suatu niat jahat yang tidak mendapat perlindungan hukum;

Oleh karena itu sama sekali tidak benar semua alasan-alasan gugatan Penggugat karena tidak pernah ada Perjanjian Kompensasi Utang Piutang antara mendiang/almarhum Dr. Soetrisno Alibasah dengan Penggugat dan semuanya itu hanyalah khayalan (*schijnbeeld*) semata-mata dari Penggugat yang harus ditolak sebagai *nonsense, null and void*;

Menurut hukum yang berlaku, suatu Perjanjian Kompensasi Utang atau perjumpaan utang adalah suatu perikatan yang lahir dari Perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota *jis* Pasal 1338, Pasal 1339 dan Pasal 1340 KUHPerdota;

Suatu Perjanjian adalah: Pernyataan kehendak yang dituangkan dalam Perjanjian sebagai suatu peristiwa hukum yang konkrit;

Prof. Meyer (Pakar Hukum Perdata) dalam bukunya *Algemene Begrippen*, merumuskan makna dari pernyataan kehendak atau *uitdrukkelijke wilsverklaring* sebagai berikut:

- Pernyataan kehendak adalah: Suatu tindakan yang tidak mempunyai maksud lain selain daripada yang dinyatakan dalam pernyataannya itu;

Jadi suatu pernyataan kehendak dalam perjanjian sebagai peristiwa hukum yang konkrit harus diformulasikan dalam perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota *jis* Pasal 1338, Pasal 1339 dan Pasal 1340 KUHPerdota *hier ex nunc !!*;

Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum apapun selain dari dibuat atas dasar iktikad buruk untuk kepentingan diri sendiri yang bermuatan *schijnbeeld*/khayalan dibalik bayang-bayang gelap dalam hukum yang disebut *schaduwbeeld*;

Dengan meminjam perkataan dari Jeremy Bentham; tuntutan Penggugat inilah adalah *mischief* alias gugatan yang sesat;



Majelis Hakim Yth

Berdasarkan tangkisan-tangkisan yuridis yang diuraikan di atas; maka Para Tergugat secara yuridis dapat membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan tidak menurut alur hukum yang seharusnya sehingga gugatan *a quo* harus ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Oleh karena itu sekarang Tergugat I Konvensi sebagai Penggugat Rekonvensi menarik terhadap Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi berdasarkan alasan-alasan selain dari argumentum yang diuraikan dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara dalam konvensi tersebut di atas selanjutnya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2002 Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengadakan dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Rumah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya yang disewa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang intisari Perjanjian sebagai berikut:
  - a. Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah dan bangunan rumah tinggal di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya bermaksud menyewakan tanah dan bangunan rumah miliknya (tidak termasuk perabotan) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bersedia menyewa rumah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut (Penyewa) untuk masa sewa selama 1 (satu) tahun dimulai pada tanggal 9 Oktober 2002 dan berakhir pada tanggal 9 Oktober 2003 dengan uang sewa yang telah disepakati sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - b. Selama masa sewa tagihan listrik, air/PDAM, telepon, dana kampung, pungutan/retribusi dan Pajak Bumi Bangunan atas rumah tersebut di atas ditanggung oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Penyewa);
  - c. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diwajibkan memakai dan memelihara dengan baik tanah dan bangunan rumah yang disewa tersebut serta apabila timbul denda atau kerugian yang disebabkan oleh kesalahan penyewa akibat penyewa tidak melakukan dengan saksama segala perintah dan peraturan yang diadakan oleh yang

Halaman 16 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



berwajib berkenaan dengan sewa menyewa maka semua denda dan kerugian ditanggung Penyewa;

- d. Apabila Penyewa selama 2 (dua) bulan berturut-turut tidak segera menempati rumah tersebut sehingga berakibat diputusnya aliran listrik dan air maka pihak yang menyewa akan berhak menghentikan sewa menyewa dengan sendirinya seketika terjadi pemutusan aliran listrik dan air minum;
- e. Segala kerusakan selama masa sewa harus segera diperbaiki oleh penyewa atas tanggungan dan biaya sendiri kecuali kerusakan disebabkan oleh kesalahan konstruksi bangunan atau *force majeure*;
- f. Penyewa tidak berhak menuntut pembayaran uang kerugian suatu apapun kepada pihak yang menyewakan bilamana kerusakan/cacat pada rumah menyebabkan kerugian pada Penyewa;
- g. Bilamana sebelum berakhirnya masa sewa ternyata Penyewa sudah tidak membutuhkan lagi maka pihak penyewa dapat mengoperkan kepada pihak lain asalkan mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak yang menyewakan;
- h. Pada saat masa sewa berakhir Penyewa berkewajiban menyerahkan kembali segala sesuatu yang disewa kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan baik dan siap untuk dipergunakan dengan disertai segala perubahan dan/atau tambahan yang mungkin dilakukan oleh Penyewa dengan persetujuan pihak yang menyewakan untuk penyerahan tersebut. Pihak Penyewa tidak berhak atas pembayaran harganya sedikitpun oleh karena segala perubahan dipandang sebagai barang tetap dengan sendirinya dianggap sebagai hak milik dari pihak yang menyewakan;
- i. Apabila pada saat masa sewa berakhir Penyewa lalai mengembalikan segala sesuatu yang disewa maka Penyewa wajib membayar denda seketika dan sekaligus lunas kepada pihak yang menyewakan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dengan tidak mengurangi hak pihak yang menyewakan untuk melakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan alat negara atas biaya serta resiko pihak penyewa;
- j. Pihak penyewa wajib melunasi tagihan-tagihan yang berkaitan dengan segala sesuatu yang tersewa ini sebelum pihak Penyewa melakukan penyerahan kembali segala sesuatu yang tersewa;



(Isi Perjanjian Sewa Menyewa secara lengkapnya akan diajukan pada waktunya);

2. Bahwa ternyata setelah masa sewa berakhir pada tanggal 9 Oktober 2003, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mentaati isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut di atas sampai sekarang ini walaupun sudah diperingatkan dengan surat (bahkan sesuai syarat perjanjian tidak diperlukan teguran) dan tetap saja tinggal di rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa membayar uang sewa, sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah melakukan ingkar janji berdasarkan syarat-syarat/klausul Perjanjian Sewa Menyewa yang sudah diperjanjikan;
3. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya ini menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *jis* Pasal 1338, Pasal 1339, dan Pasal 1340 KUHPerdara berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik; ternyata Tergugat Rekonvensi lalai/ingkar janji; maka dengan demikian Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara satu dan lainnya karena Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* adalah perjanjian dua sisi (*wederkerigeovereenkomst*);  
Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi dengan Putusan Pengadilan untuk:
  - a. Segera mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonvensi tanpa syarat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara sesuai dengan bunyi Perjanjian Sewa Menyewa karena perjanjian sudah berakhir;
  - b. Segera membayar uang sewa selama masa sewa 1 (satu) tahun yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi dari tanggal 9 Oktober 2002 sampai dengan 9 Oktober 2003 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
  - c. Segera membayar ganti rugi karena menempati rumah milik Penggugat I Rekonvensi secara tidak sah untuk setiap tahun Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) terhitung sejak mulai tanggal 9 Oktober 2003 sampai dengan tanggal 9 Oktober 2012 sejumlah:
    - $9 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}135.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;





ditambah dengan denda Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari melakukan kelalaian selama 9 tahun berturut-turut sejumlah:

- $365 \times 9 \times \text{Rp}100.000,00 = \text{Rp}328.500.000,00$  (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Sesuai dengan bunyi Perjanjian Sewa Menyewa rumah Pasal 9 ditambah lagi dengan kerugian dan denda sampai Putusan Pengadilan dilaksanakan yang mengenai hitungannya diserahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Negeri Surabaya pada waktu Putusan dilaksanakan, semuanya secara tunai dan sekaligus;

4. Bahwa selain tuntutan tersebut di atas maka Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera melunasi hutang uang yang dipinjamnya dari almarhum Dr. Soetrisno Alibasah yang sampai mendiang wafat tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi utang uang tersebut sehingga Penggugat Rekonvensi menuntut untuk segera dibayar/dilunasi yang rinciannya sebagai berikut:
  - a. Utang Tergugat Rekonvensi kepada almarhum Dr. Soetrisno Alibasah tanggal 18 Oktober 2007 sejumlah Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
  - b. Utang Tergugat Rekonvensi yang ditransfer dari rekening almarhum Dr. Soetrisno Alibasah di Bank Mandiri dengan nomer rekening: 1420006762818 ke rekening milik Penggugat sejumlah: 112.900.000,00 (seratus dua belas juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - c. Cheque tunai dari Bank Permata Nomor BFA 109978 tanggal 19 Januari 2004 dengan nilai nominal Rp166.000.000,00 (seratus enam puluh enam juta rupiah);
  - d. Pembayaran segala retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya dari tahun 2003 sampai dengan 2012, ditambah dengan denda-denda dan biaya pengurusannya yang selama ini dibayar oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp14.119.740,00 (empat belas juta seratus sembilan belas ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);

Sehingga total semua utang Tergugat Rekonvensi kepada almarhum Dr. Soetrisno Alibasah ditambah dengan biaya-biaya sewa yang harus dibayar oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar:

$\text{Rp}15.000.000,00 + \text{Rp}135.000.000,00 + \text{Rp}328.500.000,00 +$   
 $\text{Rp}575.000.000,00 + \text{Rp}112.900.000,00 + \text{Rp}166.000.000,00 +$



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp14.119.740,00 = Rp1.346.519.740,00 (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);

Majelis Hakim Yth

Bahwa dari bukti Surat Perjanjian Sewa Menyewa rumah tersebut di atas, yang clausul perjanjian dirangkum dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 8; Maka jelas dan terang bahwa tuntutan dalam surat gugatan halaman 2 sampai dengan halaman 6 surat gugatan angka 1 sampai dengan angka 6 adalah tidak benar sama sekali dan harus ditolak karena merupakan penyesatan dan tipu daya belaka dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa dari hutang uang tunai yang dipinjam oleh Tergugat Rekonvensi dari almarhum Dr. Soetrisno Alibasah yang semasa hidupnya sampai sekarang belum dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi sejumlah 6 % per tahun yang rincian pembayarannya diserahkan kepada pihak Pengadilan pada waktu Putusan dijalkan;

Bahwa gugatan Rekonvensi ini didukung dengan bukti-bukti yang lengkap dan memenuhi ketentuan Pasal 180 RIB LN. 1941/44 maka mohon Putusan Pengadilan dilaksanakan segera serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan peninjauan kembali atasnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan ingkar janji tidak mentaati isi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya yang sudah habis masa sewanya sejak tanggal 9 Oktober 2003;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang telah habis masa sewanya dan segera menyerahkan dengan baik dan aman kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
4. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera membayar sewa rumah yang tidak dibayar selama masa sewa yang diperjanjikan yakni dari tanggal 9 Oktober 2002 sampai dengan 9 Oktober 2003 sejumlah Rp15.000.000,00 secara tunai dan sekaligus;

Halaman 20 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

#### 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

5. Menghukum lagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi sewa rumah dari tanggal 9 Oktober 2003 sampai dengan 9 Oktober 2012 sebesar  $9 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}135.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus; ditambah dengan denda keterlambatan sebesar  $\text{Rp}100.000,00$  setiap hari keterlambatan sesuai Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa selama 9 (sembilan) tahun berturut-turut yang jumlahnya sebesar  $= 365 \times 9 \times \text{Rp}100.000,00 = \text{Rp}328.500.000,00$  (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum lagi kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera mengembalikan/membayar lunas hutang yang dipinjamnya semasa Dr. Soetrisno Alibasah masih hidup dengan perincian:
  - a. Utang Tergugat Rekonvensi kepada almarhum Dr. Soetrisno Alibasah tanggal 18 Oktober 2007 sejumlah:  $\text{Rp}575.000.000,00$  (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
  - b. Utang Tergugat Rekonvensi yang ditransfer dari rekening almarhum Dr. Soetrisno Alibasandi Bank Mandiri dengan nomer rekening: 1420006762818 ke rekening milik Penggugat sejumlah:  $\text{Rp}112.900.000,00$  (seratus dua belas juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - c. Cheque tunai dari Bank Permata Nomor BFA 109978 tanggal 19 Januari 2004 dengan nilai nominal  $\text{Rp}166.000.000,00$  (seratus enam puluh enam juta rupiah);
  - d. Pembayaran segala retribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya dari tahun 2003 sampai dengan 2012, ditambah dengan denda-denda dan biaya pengurusannya yang selama ini dibayar oleh Penggugat Rekonvensi sebesar:  $\text{Rp}14.119.740,00$  (empat belas juta seratus sembilan belas ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);  
Semuanya secara tunai dan sekaligus;
7. Menetapkan Tergugat Rekonvensi harus membayar denda keterlambatan membayar semua hutang-hutang Tergugat Rekonvensi tersebut sebesar 6% per tahun yang hitungannya diserahkan kepada Pengadilan Negeri Surabaya pada saat dilaksanakan pelaksanaan Putusan perkara ini;
8. Menetapkan bahwa putusan segera dijalankan segera serta merta walaupun ada ada perlawanan, banding, kasasi dan peninjauan kembali atasnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 21 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar semua biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 650/Pdt.G/2012/PN Sby., tanggal 4 September 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi ditolak;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp866.000,00 (delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji tidak mentaati isi perjanjian sewa menyewa rumah milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Dukuw Kupang Barat XXX/46 Surabaya yang sudah habis masa sewa sejak tanggal 9 Oktober 2003;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi yang telah habis masa sewanya dan segera menyerahkan dengan baik dan aman kepada Penggugat Rekonvensi bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera membayar sewa rumah yang belum dibayar kepada Penggugat Rekonvensi selama masa sewa yang diperjanjikan yakni dari tanggal 9 Oktober 2002 sampai dengan 9 Oktober 2003 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum lagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi senilai sewa rumah kepada Tergugat Rekonvensi dari tanggal 9 Oktober 2003 sampai dengan 9 Oktober 2012 sebesar  $9 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}135.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan denda keterlambatan selama 9 (sembilan) tahun berturut-turut yang

Halaman 22 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

#### 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)



jumlahnya sebesar =  $365 \times 9 \times \text{Rp}100.000,00 = \text{Rp}328.500.000,00$  (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

6. Biaya perkara dalam gugatan Rekonvensi nihil;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 717/PDT/2014/PT SBY., tanggal 25 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 650/Pdt.G/2012/PN Sby., *juncto* Nomor 717/PDT/2014/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding pada tanggal 19 Oktober 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 30 Oktober 2015;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Karena Majelis Hakim Tinggi Pada Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 717/Pdt/2014/PT Sby., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 650/Pdt.G/2015/PN Sby., telah salah dalam menerapkan atau melanggar ketentuan yang berlaku & lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Tinggi *a quo* dalam pertimbangannya nyata-nyata mengandung kekeliruan/kesalahan penerapan aturan hukum, lalei memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana yang tertuang dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan: "Pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama dalam konvensi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dan dalam rekonvensi telah tepat dan benar";
2. Bahwa dengan mengacu pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut di atas, yang ternyata hanya menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama saja padahal putusan pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 650/Pdt.G/2009/PN Sby., yang diputus pada tanggal 4 September 2013 jelas salah dalam penerapan hukumnya, salah dalam penerapan sistem pembuktian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Hukum Acara Perdata, tidak mempertimbangan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat secara keseluruhan baik bukti surat/dokumen yang telah disesuaikan dengan aslinya maupun keterangan-keterangan saksi yang telah disumpah dalam persidangan yang telah diabaikan bahkan ditolak dan dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, hal itulah yang menjadi kelalaian Majelis Hakim karena tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang akibatnya adalah dengan batalnya putusan *a quo*;
3. Bahwa Majelis Hakim pemutus perkara *a quo* telah salah menerapkan aturan hukum karena telah mengabaikan/mengesampingkan/menolak alat-alat bukti berupa surat/dokumen yang telah disesuaikan dengan aslinya (*vide* Bukti P1-P82) yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang masing-masing di bawah sumpah dalam persidangan (*vide* keterangan saksi Mahfud Effendi, Umarudin, Heru Sutikno, S.E.) yang menjadi fakta hukum persidangan bahwa Para Termohon selaku Ahli Waris telah terbukti ingkar janji/wanprestasi kepada Pemohon Kasasi;

Perihal Keberatan Atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 650/Pdt.G/2013/PN Sby., tanggal 4 September 2013;

I. Dalam eksepsi;

Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya halaman 56 – 58 yang pada intinya menyatakan:

Halaman 24 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



1. Tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam posita maupun petitum adalah persoalan hutang piutang karena ada wanprestasi, penyerahan mobil dan rumah di Dukuh Kupang Barat Nomor 30/46 Surabaya sehingga harus dibuktikan dan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat harus ditolak;
2. Eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan sehingga eksepsi Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat *Vigilantibus Jus Scriptum*, menurut pendapat Majelis Hakim, Eksepsi Tergugat masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima;  
Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas yang menolak eksepsi Para Termohon/dahulu Terbanding, maka Pemohon/dahulu Pemanding/Penggugat menyatakan sependapat karena semua eksepsi Para Termohon/dahulu Terbanding masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan.

## II. Dalam Pokok Perkara:

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana tersebut dalam halaman 58-61, telah terjadi kesalahan dalam penerapan fakta hukum maupun penerapan aturan hukum dalam perkara *a quo*, yang selanjutnya kami analisis dan mengajukan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar dan telah terbukti dalam persidangan, serta merupakan fakta hukum dalam persidangan, bukti P-1 berupa kwitansi tanggal 10 Agustus 2004 yang isinya “sudah terima dari PT Juarsa Tunggal Surabaya sebesar Rp275.000.000,00 untuk pembayaran pinjaman tanggal 05/08/2004 sebesar Rp150.000.000,00 dan tanggal 10/08/2004 sebesar Rp125.000.000,00 yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya, sebagai penerima ditanda tangani oleh Soetrisno Alibasah”;  
dan bukti P-3 berupa kwintansi tanggal 30 Oktober 2009 yang isinya “sudah terima dari Hannoch Zeniarso/PT Juarsa Tunggal Surabaya sebesar Rp250.000.000,00 untuk pembayaran pinjaman dengan kompensasi yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di

Halaman 25 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya, sebagai penerima ditandatangani oleh Soetrisno Alibasah, yang masih sah dan mengikat terhadap para pihak yang ada di dalamnya baik Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat maupun (almarhum) Dr. Soetrisno Alibasah berikut para ahli warisnya yaitu Para Termohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat;

Ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa perkara *a quo* dalam putusannya tidak pernah menyatakan bukti tersebut batal demi hukum atau ditolak melainkan tetap dipandang sebagai bukti yang sah dan mengikat (mohon Majelis Hakim Agung kembali memeriksa, *vide* putusan *a quo* halaman 58-59);

2. Bahwa telah benar dan telah terbukti dalam persidangan, PT Juarsa Tunggal adalah perusahaan milik Penggugat (*vide* P-23a sampai dengan P-23c) dimana uangnya dipergunakan untuk memberikan pinjaman kepada almarhum Dr Soetrisno Alibasah dengan total pinjaman sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah), dimana pinjaman tersebut dikompensasikan sebagai pembelian rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya (*vide* Bukti P-1, P-2 dan P-3);
3. Bahwa bukti P-1 dan bukti P-3 yang masih sah dan mengikat serta memiliki kekuatan pembuktian sebagai dasar adanya hutang piutang/wanprestasi antara Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat dengan almarhum dr. Soetrisno Alibasah hal ini diakui nyata dalam persidangan yaitu:
  - a. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* dalam pertimbangan maupun amar putusannya tidak menolak/tidak mengesampingkan dan tidak menyatakan batal demi hukum kedua bukti (P-1 dan P-3) sebagai bentuk perikatan hutang piutang antara Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat dengan almarhum dr. Soetrisno Alibasah sehingga masih sah dan mengikat termasuk kepada Para Termohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat selaku ahli waris dari almarhum dr. Soetrisno Alibasah;
  - b. Para Termohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat dalam jawaban maupun bukti yang diajukan dalam persidangan juga tidak menyangkal dan tidak menolak terhadap kedua bukti (*vide* Bukti P-1 dan bukti P-3) sehingga secara formal Para



Terbanding/Para Tergugat mengakui kwintansi pembayaran tersebut;

- c. Terhadap kwitansi (*vide* bukti P-1 dan Bukti P-3) tersebut juga didukung oleh keterangan saksi di bawah sumpah yang diajukan oleh ParaTermohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat dalam persidangan yaitu saksi Umaruddin yang membenarkan adanya bukti P-1 dan Bukti P-3 terkait hutang dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat, dengan kwintansi pembayaran kompensasi atas rumah di Jalan Dukuh Kupang Barang 30/46 Surabaya bahkan saksi tersebut menegaskan bahwa kwitansi (*vide* bukti P-1 dan P-3) adalah sesuai dengan tanda tangan almarhum dr. Soetrisno Alibasah mengingat saksi pernah menjadi sopir dari almarhum termasuk bertemu dengan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat (*vide* putusan *a quo* halaman 51 – 53);
- d. Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang telah mengakui keabsahan bukti dari Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat yaitu P-1, P-2 dan bukti P-3 disertai dengan keterangan saksi yang disumpah dan merupakan dasar gugatan wanprestasi terhadap ParaTermohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat namun ternyata pemeriksa *Judex Facti* justru menyatakan menolak gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi), hal ini merupakan bentuk putusan yang salah dalam penerapan fakta hukum maupun salah dalam penerapan aturan hukumnya (*judex juris*), oleh karenanya, atas hal-hal tersebut di atas, Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat mohon kepada Yang Mulia Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan *a quo* dan mengadakan sendiri dengan menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Bahwa memang benar dr. Soetrisno Alibasah sudah meninggal dunia pada tanggal 25 April 2012 (*vide* Bukti P-6) dan terbukti Para Termohon/dahulu Para Terbanding/Tergugat sebagai ahli warisnya, maka dari itu sudah tepat jika para Terbanding/Tergugat sebagai ahli waris yang sah dari dr. Soetrisno Alibasah, menurut ketentuan Pasal 1100 BW yang menyatakan “Para ahli waris yang bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah, wasiat dan

Halaman 27 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”, adalah sebagai pihak yang wanprestasi kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat perkara *a quo*;

5. Bahwa benar dan telah terbukti dalam persidangan pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surabaya, hutang piutang antara Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat adalah terkait kompensasi terhadap kepemilikan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya (*vide* bukti P-1 dan Bukti P-3) yang ditimbulkan karena adanya pemakaian uang milik dari Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat oleh dr. Soetrisno Alibasah untuk mengurus kepentingan pribadi almarhum yang dimana hal tersebut dibuktikan dengan adanya bukti surat kuasa pengurusan pajak dari dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat yang menjadi satu kesatuan dengan berkas STP, Surat Setoran Pajak atas nama dr. Soetrisno Alibasah dari tahun 1998 sampai dengan 2011, Pembiayaan Fasilitas Kredit Mobil Volvo tahun 1995 Nomor Pol. B 2314 HB, 18 Maret 2012-18 Februari 2012, Pajak dan perpanjangan STNK mobil Volvo tahun 1995 mulai tahun 2008-2012 (*vide* bukti P-12 sampai dengan P-20, P-22a sampai dengan P-22d);
6. Bahwa sebenarnya sudah terbukti dalam persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya, pernyataan almarhum Dr. Soetrisno Alibasah saat masih hidupnya terhadap utang itu akan dikompensasi pinjaman pemakaian uang oleh almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat apabila hutang tidak dapat dibayar adalah sebuah rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat XXX-46 Surabaya, dimana pada saat itu dalam kondisi rusak parah, plafon, tembok, dan lantai rusak, belum ada sambungan telepon bahkan aliran listrik telah diputus oleh PLN (*vide* Bukti P-1, P-3, P-5, *vide* keterangan saksi Machfud Effendi, Umaruddin);
7. Bahwa benar dan telah terbukti dalam persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya, keseluruhan utang almarhum Dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat yang belum terbayar adalah sebesar Rp1.208.121.508,00 (satu miliar dua ratus delapan juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan rupiah);
8. Bahwa terhadap perjanjian sewa menyewa yang diajukan oleh Termohon/dahulu Terbanding/Para Tergugat dalam persidangan, yaitu Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 Oktober 2002 antara Termohon

Halaman 28 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

#### 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)





I/dahulu Terbanding I/Tergugat I dengan Pemohon/dahulu Pemanding/Penggugat (*vide* Bukti T-1) telah berakhir pada tanggal 9 Oktober 2004. Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa itu maka hubungan hukum antara penyewa (Termohon I/dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan yang menyewakan (Pemohon/dahulu Pemanding/Penggugat) menjadi tidak ada dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat lagi;

9. Bahwa setelah perjanjian sewa tersebut berakhir, telah terjadi peralihan kepemilikan hak dikarenakan adanya proses jual beli antara Pemanding/Penggugat dengan dr. Soetrisno Alibasah/suami Terbanding I/Tergugat I sebagai bentuk pembayaran utang dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemanding yang mana peralihan kepemilikan tersebut terjadi semenjak diterbitkannya kwitansi pembayaran 10 Agustus 2004 tentang “sudah terima dari PT Juarsa Tunggal Surabaya sebesar Rp275.000.000,00 untuk pembayaran pinjaman tanggal 05/08/2004 sebesar Rp150.000.000,00 dan tanggal 10/08/2004 sebesar Rp125.000.000,00 yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya, sebagai penerima ditanda tangani oleh Soetrisno Alibasah (*vide* bukti P-1) dan bukti P-3 berupa kwitansi tanggal 30 Oktober 2009 yang isinya “sudah terima dari Hannoch Zeniarso/PT Juarsa Tunggal Surabaya sebesar Rp250.000.000,00 untuk pembayaran pinjaman dengan kompensasi yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya, sebagai penerima ditanda tangani oleh Soetrisno Alibasah, yang ditandatangani oleh dr. Soetrisno Alibasah, yang dikuatkan keterangan saksi Umaruddin di persidangan;
10. Bahwa secara hukum normatif, persetujuan perikatan hutang piutang antara dr. Soetrisno Alibasah dengan Pemohon/dahulu Pemanding/Penggugat dengan kwitansi/catatan tertulis sebagai bukti pembayaran yang akan dikompensasikan atas pembelian rumah Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya tersebut masih sah dan mengikat sehingga memiliki kekuatan pembuktian, dan hal ini sebagaimana yang diatur dalam:
  - Pasal 1233 BW: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”;

Halaman 29 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1236 BW: “si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatut guna menyelamatkannya”;
- Pasal 1867 BW: “Pembuktian dengan tulisan, dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan di bawah tangan”;
- Pasal 1875 BW: “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap diakui, memberikan terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik dan demikian berlaku ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu”;
- Pasal 1877: “Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya atau pun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan”;
- Pasal 1888 (ke-1): “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”;

11. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa *Judex Facti* di Pengadilan Negeri Surabaya perkara *a quo*, telah memeriksa keabsahan tanda tangan dan keaslian atas bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti saksi Umaruddin terkait dengan perikatan hutang piutang antara Pemandang (kreditur) dengan almarhum dr. Soetrisno Alibasah (debitur) atas pembayaran dan kompensasi rumah yang tertelak di Jalan Dukuh Kupang Barang 30/46 Surabaya sehingga antara bukti tulisan yang diajukan Pemohon/dahulu Pemandang/Penggugat telah bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Termohon/dahulu para Terbanding/Para Tergugat, maka dari itu adalah tidak tepat apabila Majelis Hakim pemeriksa memungkiri fakta hukum terhadap adanya utang piutang yang telah terjadi, sedangkan pada pertimbangan prinsip pembuktiannya, Majelis Hakim mengakui dan tidak menolak/tidak mengesampingkan bahkan tidak membatalkan adanya

Halaman 30 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



bukti-bukti yang diajukan Pembanding/Penggugat atas perikatan hutang piutang tersebut;

12. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Surabaya, juga tidak cermat dan lalai terhadap fakta hukum bahwasanya Para Termohon/dahulu para Terbanding/Para Tergugat tidak mengajukan bukti bantahan terhadap keabsahan dan keaslian bukti yang diajukan oleh Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat, mengingat hingga perkara ini diajukan tidak pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan membatalkan bukti kwitansi (*vide* bukti P-1, P-2, P-3) sebagai bukti atas persetujuan perikatan hutang piutang antara Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat dengan dr. Soetrisno Alibasah;
13. Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Surabaya juga salah dalam penerapan aturan hukum terkait Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 Oktober 2002 (*vide* Bukti Tergugat T-1) yang pada prinsipnya telah berakhir pada tanggal 9 Oktober 2003, karena telah menjadi gugur dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat setelah adanya peralihan kepemilikan hak atas proses jual beli atas rumah Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya dari (alm) dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-1 dan bukti P-3, hal ini disesuaikan dengan keterangan semua saksi-saksi di persidangan yang menerangkan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat sebagai pemilik rumah dan bertempat tinggal di rumah tersebut;
14. Pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa di Pengadilan Negeri Surabaya yang menilai setelah perjanjian sewa menyewa tersebut tidak berakhir dengan demikian adalah tidak tepat dan terjadi kesalahan penerapan fakta hukum (*Judex Facti*) dan penerapan aturan hukum (*Judex Juris*) oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat hingga saat ini sebagai pihak Penyewa;
15. Bahwa terkait dengan bukti-bukti pengurusan pajak yang dilakukan oleh Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat adalah sudah benar dan sesuai dengan fakta hukum sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa pengurusan pajak antara dr. Soetrisno Alibasah selaku

Halaman 31 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



Pemberi Kuasa dengan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat selaku Penerima Kuasa yang terlampir dalam bukti P-12a sampai dengan P-20; (sudah terbukti selama pengurusan Pajak tersebut menggunakan uang (dipinjam) Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat terlebih dahulu sehingga jelas dan tegas terdapat perikatan hutang piutang antara dr. Soetrisno Alibasah (debitor) dengan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat selaku (kreditor) yang mana pembayaran hutang piutang tersebut disetujui akan dikompensasikan dalam bentuk rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya (*vide* bukti P-1, P-2, P-3) yang masih sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

16. Bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang mempertanyakan “apa dasar Penggugat menempati rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 30 Nomor 46”, sudah barang tentu bahwa Penggugat menempati rumah tersebut karena almarhum dr. Soetrisno Alibasah mempunyai piutang yang dikompensasikan sebagai Pembelian Rumah tersebut;
17. Bahwa menurut Pasal 1792 BW menyatakan “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan urusan”;
18. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum tersebut di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan tidak ada bukti pengurusan pajak oleh Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat adalah merupakan bentuk kesalahan penerapan fakta hukum (*Judex Facti*) dan penerapan aturan hukum (*Judex Juris*);
19. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan oleh Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat tersebut di atas, adalah tepat agar Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 650/Pdt.G/2012/PN Sby., dengan mengadili sendiri dan menyatakan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. Dalam Rekonvensi:

Keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa perkara *a quo* pada halaman 62-64 yang pada intinya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Berdasarkan bukti T.1. sampai dengan T.4.1 berupa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 Oktober 2002 antara Termohon I/dahulu Terbanding I/Tergugat I selaku pihak yang menyewakan dengan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat sebagai Penyewa dengan berdasarkan keterangan saksi Mahfud Effendi, Umarudin dan Heru Sutikno yang menerangkan keberadaan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat menempati rumah Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya karena menyewa dan Pemohon/dahulu Pembanding/Tergugat Rekonvensi tidak membantah perjanjian sewa menyewa tersebut maka Pembanding/Tergugat Rekonvensi wajib membayar uang sewa;
2. Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon belum membayar uang sewa yang ditetapkan sebagai fakta hukum dan oleh karenanya terbukti telah melakukan wanprestasi;
3. Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 Oktober 2002 berakhir tanggal 9 Oktober 2003 dan masa sewa tidak diperpanjang maka Pemohon/dahulu Pembanding/Tergugat Rekonvensi tidak berhak lagi menempati rumah tersebut dan akhirnya Pemohon/dahulu Pembanding/Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti rugi sewa menyewa rumah dan denda keterlambatan selama 9 tahun yaitu 9 Oktober 2003 sampai dengan 9 Oktober 2012;
4. Menolak bukti dari Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding/Para Termohon berupa rekening koran karena tidak ada bukti pendukung;

Bahwa keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana tersebut halaman 62-64, sangatlah berdasar karena nyata-nyata telah terjadi kesalahan dalam penerapan fakta hukum maupun penerapan aturan hukum dalam perkara *a quo*, yang selanjutnya kami sampaikan alasan keberatannya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap perjanjian sewa menyewa yang diajukan oleh Para Termohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat, yaitu Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 Oktober 2002 antara Termohon I/dahulu Terbanding I/Tergugat I dengan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat (*vide* Bukti T-1) terbukti telah berakhir pada tanggal 9 Oktober 2004. Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa itu maka hubungan hukum antara penyewa dan yang menyewakan menjadi tidak ada dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 33 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016

#### 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)





2. Bahwa setelah perjanjian sewa tersebut berakhir, tidak ada bantahan/protes sejak tahun 2004 telah terjadi peralihan kepemilikan hak dikarenakan adanya pengakuan proses jual beli antara Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat dengan dr. Soetrisno Alibasah/suami Termohon I/dahulu Terbanding I/Tergugat I sebagai bentuk persetujuan pembayaran utang dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding yang mana atas peralihan kepemilikan tersebut sudah diakui terjadi semenjak dibuatkannya kwitansi pembayaran 10 Agustus 2004 tentang "sudah terima dari PT Juarsa Tunggal Surabaya sebesar Rp275.000.000,00 untuk pembayaran pinjaman tanggal 05/08/2004 sebesar Rp150.000.000,00 dan tanggal 10/08/2004 sebesar Rp125.000.000,00 yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di dukuh kupang barat 30/46 Surabaya, sebagai penerimanya ditanda tangani oleh dr. Soetrisno Alibasah (vide bukti P-1) dan bukti P-3 berupa kwitansi tanggal 30 Oktober 2009 yang isinya "sudah terima dari Hannoeh Zeniarso/PT Juarsa Tunggal Surabaya sebesar Rp250.000.000,00 untuk pembayaran pinjaman dengan kompensasi yang akan diperhitungkan dengan pembelian rumah di Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya, sebagai penerima ditanda tangani oleh Soetrisno Alibasah, yang ditandatangani oleh dr. Soetrisno Alibasah, yang dikuatkan keterangan saksi Umaruddin di persidangan;
3. Bahwa secara hukum normatif, persetujuan perikatan hutang piutang antara dr. Soetrisno Alibasah dengan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat dengan kwitansi/catatan tertulis sebagai bukti pembayaran yang dikompensasikan atas pembelian rumah Jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya tersebut masih sah dan mengikat sehingga memiliki kekuatan pembuktian, hal ini sebagaimana yang diatur dalam:
  - Pasal 1233 BW: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang";
  - Pasal 1236 BW: "si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatut guna menyelamatkannya";
  - Pasal 1867 BW: "Pembuktian dengan tulisan, dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan di bawah tangan";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1875 BW: "Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap diakui, memberikan terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik dan demikian berlaku ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu";
  - Pasal 1877: "Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya atau pun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan";
  - Pasal 1888 (ke-1): "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya"
4. Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara di Pengadilan Negeri Surabaya, telah memeriksa keabsahan tanda tangan dan keaslian atas bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti saksi Umaruddin terkait dengan persetujuan perikatan hutang piutang antara Pembanding (kreditur) dengan almarhum dr. Soetrisno Alibasah (debitor) atas pembayaran utang itu dengan kompensasi rumah yang tertelak di Jalan Dukuh Kupang Barang 30/46 Surabaya sehingga antara bukti tulisan yang diajukan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat telah bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Termohon/dahulu Terbanding/Para Tergugat, oleh karena itu adalah salah dan tidak tepat apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memungkiri fakta hukum terhadap adanya utang piutang yang telah terjadi itu, sedangkan Majelis Hakim sebetulnya sudah mengakuinya dengan tidak menolak/tidak mengesampingkan bahkan tidak membatalkan adanya bukti-bukti yang diajukan Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat atas timbulnya persetujuan perikatan hutang piutang tersebut;
5. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Surabaya, juga tidak cermat dan lalai terhadap fakta hukum bahwasanya ParaTermohon/dahulu Para Terbanding/Para Tergugat yang tidak mengajukan bukti bantahan terhadap keabsahan dan keaslian bukti kwitansi pengakuan hutang (almarhum dr. Soetrisno

Halaman 35 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



Alibasah) yang diajukan oleh Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat, karena hingga perkara ini diajukan tidak pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan membatalkan bukti kwitansi (*vide* bukti P-1, P-2, P-3) atas persetujuan perikatan hutang piutang antara Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat dengan dr. Soetrisno Alibasah;

6. Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Surabaya juga salah dalam penerapan aturan hukum (*Judex Juris*) terkait Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 Oktober 2002 (*vide* Bukti Tergugat T-1) yang pada prinsipnya telah berakhir pada tanggal 9 Oktober 2003, karena telah menjadi gugur dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat setelah adanya pengakuan peralihan kepemilikan hak atas proses jual beli atas rumah jalan Dukuh Kupang Barat 30/46 Surabaya dari dr. Soetrisno Alibasah kepada Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-1 dan bukti P-3, hal ini juga sudah disesuaikan dengan keterangan saksi-saksi, dengan demikian adalah tidak tepat dan terjadi kesalahan penerapan fakta hukum (*Judex Facti*) dan penerapan aturan hukum (*Judex Juris*) oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara di Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat hingga saat ini dianggap sebagai pihak Penyewa;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan oleh Pemohon/dahulu Pembanding/Penggugat tersebut di atas, adalah tepat jika Majelis Hakim Agung pada pemeriksaan kasasi yang memeriksa perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Rekonvensi Para Termohon/dahulu Para Terbanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 650/Pdt.G/2012/PN Sby., dengan mengadili sendiri dan menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar, bahwa terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya untuk seluruhnya,

Halaman 36 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan surat-surat bukti dan saksi-saksi, telah dapat membuktikan dalil sangkalannya, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus membayar uang sewa rumah sesuai perjanjian dari tanggal 9 Oktober 2002 sampai dengan tanggal 9 Oktober 2003 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dan membayar ganti rugi dari tanggal 9 Oktober 2003 sampai dengan 9 Oktober 2012 sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);

- Bahwa namun demikian mengenai besarnya denda keterlambatan pembayaran uang sewa rumah perlu diperbaiki dengan jumlah yang pantas dan adil yakni sebesar bunga 6% pertahun;

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

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

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. HANNOCH ZENIARSO** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 717/PDT/2014/PT SBY., tanggal 25 Februari 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 650/Pdt.G/2012/PN Sby., tanggal 4 September 2013 sekedar mengenai besarnya denda keterlambatan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi ditolak;

Dalam Eksepsi:

Halaman 37 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp866.000,00 (delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
  2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji tidak mentaati isi perjanjian sewa menyewa rumah milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Dukuh Kupang Barat XXX/46 Surabaya yang sudah habis masa sewa sejak tanggal 9 Oktober 2003;
  3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi yang telah habis masa sewanya dan segera menyerahkan dengan baik dan aman kepada Penggugat Rekonvensi bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
  4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera membayar sewa rumah yang belum dibayar kepada Penggugat Rekonvensi selama masa sewa yang diperjanjikan yakni dari tanggal 9 Oktober 2002 sampai dengan 9 Oktober 2003 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
  5. Menghukum lagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi senilai sewa rumah kepada Tergugat Rekonvensi dari tanggal 9 Oktober 2003 sampai dengan 9 Oktober 2012 sebesar  $9 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}135.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan denda keterlambatan sebesar 6% pertahun;
  6. Biaya perkara dalam gugatan Rekonvensi nihil;
  7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 28 September 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,

Halaman 38 dari 39 hal. Put. Nomor 284 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.  
ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**