



**P U T U S A N**

Nomor 26 / PDT / 2013 / PTPLG

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

**PENGADILAN TINGGI PALEMBANG**, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara ;

**Crisnawati Halim** , Umur 55 Thn, pekerjaan Swasta beralamat Komplek Bukit Sejahtera Blok DE-06 Rt/Rw. 076/022 Kel.Bukit Lama Kec.Iilir Barat I Palembang; dalam perkara ini ia diwakili oleh 1).Jhon Redo, 2).Arifin,SH, 3).Susilo,SH. Dan 4).Ruslan.SH.pekerjaan : Advokad / Penasehat Hukum pada Kantor Hukum SHN dan Rekan, beralamat di Jln Jenderal Sudirman, Lorong Lingkis Pangkal No.36, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Nopember 2012, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 28-11-2012 dibawah Register Nomor : 684/SK/2012/PN.Plg sebagai Pembanding semula Penggugat ;

= M e l a w a n =

**1.Tjhai Thoeng Hian** , Umur 55 Thn, pekerjaan Swasta, alamat Jl Selamat 142/200 Rt. 3 – 8 Iilir Palembang,Sebagai Terbanding I semula **Tergugat I;**

**2. Melianti.S,** Umur 36 tahun, pekerjaan Swasta, alamat di Jl.Selamat Riady No. 142/200 Rt.3 – 8 Iilir Palembang;  
Sebagai Terbanding II semula Tergugat II

**3. Suryanti,** Umur 35 tahun, pekerjaan Swasta, alamat di Jl. Selamat Riady No. 142/200 Rt. 3 – 8 Iilir Palembang;



**4. Fitria Yanti,**

Sebagai Terbanding III semula **Tergugat III;**

Umur 34 Tahun, pekerjaan Swasta, alamat di Jl. Selamat Riady No. 142/200 Rt.3 – 8 Ilir Palembang;

**5. Ferina,**

Sebagai Terbanding IV semula **Tergugat IV;**

Umur 32 Tahun, pekerjaan Swasta, alamat di Jl. Selamat Riady No. 142/200 Rt.3 – 8 Ilir Palembang;

**6. Arief Syamsudin,**

Sebagai Terbanding V semula Tergugat V.

Umur 30 Tahun, pekerjaan Swasta, alamat di Jl. Selamat Riady No. 142/200 Rt.3 – 8 Ilir Palembang;

**7. Andy Syamsudin,**

Sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI ;

Umur 28 Tahun, pekerjaan Swasta, alamat di Jl. Selamat Riady No. 142/200 Rt. 3 – 8 Ilir Palembang;

Sebagai Terbanding VII semula Terbanding VII ;

Dalam perkara ini **Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V**, diwakili oleh Kuasanya : **Yohanes Supriyo,SH** dan **Freddy Pangestu,SH**, Advokat, yang berkantor di Jl. Inspektur Yazid No. 2363 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Mei 2012, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 02 Mei 2012, dibawah register No.257/SK/2012/PN.PLG.

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

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

- 1 Penetapan Keetua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 4 April 2013 Nomor : 26/PEN/PDT/2013/PT.PLG.Tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
- 2 Berkas perkara perdata N0.68/Pdt.G/2012/PN.PLG.dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 April 2012 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal



24 April 2012, dalam register perkara perdata No.68/Pdt.G/2012/PN.PLG, telah mengutarakan hal-hal sebagai berikut ;

- Bahwa sejak Juli tahun 2001 Penggugat telah menempati rumah orang tua para Tergugat dengan cara menyewa terhadap Syamsudin (alm) orang tua para Tergugat ;
- Bahwa semasa hidupnya orang tua para Tergugat (alm) Syamsudin ada kesepakatan dengan Penggugat yang dinyatakan dalam surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh (alm) Syamsudin pada tanggal 4 Agustus 2001;
- Bahwa oleh karena sudah ada pernyataan dari orang tua para Tergugat Syamsudin (alm), maka Penggugat tidak ragu-ragu lagi mengeluarkan sejumlah uang untuk memperbaiki rumah Syamsudin (alm) yang Penggugat sewa tersebut;
- Bahwa pada tahun 2004 orang tua para Tergugat (alm) Syamsudin meninggal dunia;
- Bahwa setelah orang tua para Tergugat meninggal dunia, sewa menyewa tetap dilanjutkan melalui salah satu ahli waris Syamsudin (alm) dengan Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2007 perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan antara suami Penggugat dengan Arief Syamsudin Tergugat VI;
- Bahwa sejak berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada tanggal 1 juli 2011 para Tergugat / Tergugat VI tidak datang-datang kembali untuk menyelesaikan masalah sewa-menyewa tersebut, pada tanggal 21 Januari 2012 tiba-tiba Arief Syamsudin Tergugat VI datang ke tempat Penggugat dan menyodorkan surat pernyataan kepada suami Penggugat, dan setelah ditanda tangani oleh suami Penggugat, Tergugat VI Arief Syamsudin menyatakan bahwa rumah yang Penggugat sewa sudah dijual kepada orang lain;



- Bahwa pada tanggal 21 Maret 2012 suami Penggugat di panggil Polisi atas laporan Tergugat VI Arief Syamsudin, dalam laporannya tersebut melaporkan suami Penggugat dengan menempati rumah tanpa hak;
- Bahwa atas perbuatan para Tergugat yang telah menjual rumah tersebut dengan orang lain dan menyuruh Penggugat mengosongkan rumah yang Penggugat sewa tersebut tanpa mengganti rugi serta mengeluarkan uang sebesar 35 % sesuai dengan kesepakatan Penggugat dengan orang tua para Tergugat (alm) Syamsudin adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa akibat dari perbuatan para Tergugat tersebut dan perbuatan Tergugat VI yang telah melaporkan suami Penggugat ke Polisi tersebut, maka pihak Penggugat merasa dirugikan baik secara materil maupun immaterial yaitu ditaksir sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) hal ini harus diganti oleh pihak para Tergugat;
- Bahwa berhubung alasan hukum Penggugat sudah cukup kuat dalam perkara ini, maka oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan terhadap para Tergugat kepada Pengadilan Negeri Palembang;
- Bahwa kemungkinan besar objek sengketa tersebut dijual atau dipindah tangankan oleh para Tergugat, maka untuk menghindari kerugian Penggugat lebih besar lagi Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Palembang dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap rumah yang Penggugat sewa tersebut;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dan buktinya sudah cukup kuat dan tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat maka putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bijvooraad);

Dari uraian di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palembang / majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan surat pernyataan tanggal 4 Agustus 2001 adalah sah;
- 3 Menyatakan tindakan para Tergugat tidak melaksanakan ini pernyataan orang tua para Tergugat Syamsudin (alm) sebagai perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang kerugian materil Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dan immaterial Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) terhadap Penggugat, akibat dari perbuatan para Tergugat yang menjual rumah kepada orang lain tanpa pelaksanaan isi pernyataan orang tua para Tergugat (alm) Syamsudin dan perbuatan Tergugat VI yang melaporkan Penggugat ke Polisi;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
- 6 Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi oleh Tergugat;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat dari perkara ini;

Atau : Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain maka dengan ini Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawabannya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

1. Bahwa benar sebagian dalil Gugatan PENGGUGAT pada tanda (-) ke-1 khususnya yang menyatakan PENGGUGAT menempati rumah milik Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT dengan cara menyewa kepada almarhum SYAMSUDIN sejak bulan Juli tahun 2001.

Bahwa perlu TERGUGAT-I, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-VI luruskan, yaitu mengenai dalil PENGGUGAT yang menyatakan "...rumah

### 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)



*orang tua PARA TERGUGAT dengan cara menyewa terhadap SYAMSUDIN (Alm) orang tua PARA TERGUGAT”.*

Bahwa yang sebenarnya almarhum SYAMSUDIN bukan orang tua dari semua PARA TERGUGAT melainkan PARA TERGUGAT merupakan Ahli Waris dari almarhum SYAMSUDIN, karena TERGUGAT-I merupakan istri dari almarhum SYAMSUDIN sedangkan TERGUGAT-II s/d TERGUGAT-VII merupakan anak dari hasil perkawinan antara almarhum SYAMSUDIN dengan TERGUGAT-I.

2. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada tanda (-) ke-2 adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak. Bahwa almarhum SYAMSUDIN tidak pernah membuat ataupun menandatangani Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 2001.

Bahwa Surat Pernyataan tersebut tidak diketahui / tanpa persetujuan dari Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT terutama TERGUGAT-I sebagai Istri dari almarhum SYAMSUDIN, sehingga tidak berkekuatan hukum dan diduga sebagai Surat Palsu (melanggar **Pasal 263 KUHPidana**) dengan ancaman **6 tahun penjara** bagi yang membuat (Pasal 263 Ayat 1) dan Pasal 263 Ayat 2 KUHPidana bagi yang menggunakan.

Bahwa diduga PENGUGAT mempunyai “*itikad buruk*” ketika mengajukan Gugatan dalam perkara a quo yaitu merekayasa Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 2001 dengan maksud untuk supaya selama berperkara PENGUGAT tidak membayar uang sewa rumah dan atau untuk memeras Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT.

3. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada tanda (-) ke-3 adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak. Bahwa mengenai pemeliharaan ataupun perbaikan rumah (Obyek Sengketa) sudah diatur jelas pada angka (2) jo. Pasal 6 dari beberapa Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat PENGUGAT dan / atau ZARWANI IMRON, SH dengan almarhum





SYAMSUDIN dan / atau salah satu Ahli Waris SYAMSUDIN yang berbunyi sbb :

Angka 2 (tanggal 01-7-2001) menyatakan : “*PIHAK KEDUA / YANG MENYEWA harus memelihara dan memperbaiki rumah tersebut jika ada kerusakan dan tidak mendapat ganti dari PIHAK PERTAMA / YANG MENYEWAKAN*”.

Jo. Pasal 6 (tanggal 11-5-2009) menyatakan : “*PIHAK KEDUA / YANG MENYEWA wajib memelihara segala sesuatu yang disewakan dengan perjanjian ini dengan sebaik-baiknya atas biayanya PIHAK KEDUA dan apabila timbul kerusakan yang diakibatkan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA wajib memperbaiki dan mengganti sesuai dengan keadaan semula*”.

Bahwa merupakan suatu hal umum yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa rumah, yaitu mengenai biaya pemeliharaan ataupun perbaikan terhadap obyek sewa akan ditanggung oleh Pihak Yang Menyewa tanpa ganti rugi dari Pihak Yang Menyewakan. Sehingga tidak masuk akal / tidak logis apabila biaya pemeliharaan ataupun perbaikan obyek sewa akan dibebankan / ditanggung oleh Pihak Yang Menyewakan padahal yang memperoleh manfaat dari obyek sewa adalah Pihak Yang Menyewa.

4. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada tanda (-) ke-4 adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak. Bahwa almarhum SYAMSUDIN meninggal pada tahun 2003 bukan meninggal pada tahun 2004 seperti yang didalilkan oleh PENGUGAT.
5. Bahwa benar dalil Gugatan PENGUGAT pada tanda (-) ke-5 dan (-) ke-6.
6. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada tanda (-) ke-7 adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 11 Mei 2009, antara TERGUGAT-VI / PIHAK PERTAMA / YANG



MENYEWAKAN dengan ZARWANI IMRON, SH / YANG MENYEWA (Suami PENGGUGAT) mengenai sewa menyewa rumah (Obyek Sengketa) telah berakhir pada tanggal 1 Juli 2011.

Bahwa Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT masih berniat untuk melanjutkan sewa rumah (Obyek Sengketa) kepada PENGGUGAT tetapi dengan syarat besarnya uang sewa rumah akan disesuaikan dengan harga sewa rumah yang berlaku di lokasi tersebut, karena harga sewa rumah sebesar Rp.6.500.000,- / tahun (*enam juta lima ratus ribu Rupiah per tahun*) sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi ekonomi saat ini / sekarang.

Bahwa karena tidak adanya kata sepakat antara PENGGUGAT ataupun Suami PENGGUGAT dengan Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT mengenai besarnya uang sewa rumah, maka Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT bermaksud untuk tidak melanjutkan sewa rumah (Obyek Sengketa) kepada PENGGUGAT dan berniat untuk memanfaatkan sendiri rumah (Obyek Sengketa) tersebut.

Bahwa Para Ahli Waris almarhum SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT mempunyai "*itikad baik*" terhadap PENGGUGAT, yaitu memberikan perpanjangan untuk tinggal secara cuma-cuma / tanpa membayar uang sewa rumah sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.

Bahwa perpanjangan menempati rumah secara cuma-cuma / tanpa membayar uang sewa tersebut disetujui oleh kedua belah Pihak dengan syarat : **PENGGUGAT maupun Suami PENGGUGAT akan mengosongkan dan mengembalikan rumah (Obyek Sengketa) kepada TERGUGAT-VI selambat-lambatnya tanggal 3 Februari 2012, sesuai dengan Surat Pernyataan, tanggal 21 Januari 2012, dibuat dan ditandatangani oleh ZAWANI IMRON, SH (yang merupakan suami dari PENGGUGAT).**

7. Bahwa benar dalil Gugatan PENGGUGAT pada (-) ke-8 yang menyatakan TERGUGAT-VI telah melaporkan Suami PENGGUGAT kepada pihak





yang berwajib, sesuai dengan Surat Tanda Bukti Laport Nomor : TBL/B-346/II/2012/SUMSEL/RESTA, tanggal 4 Februari 2012, dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia, Daerah Sumatera Selatan, Resor Kota Palembang dalam perkara menguasai rumah tanpa hak.

Bahwa hak / kepentingan dari Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT terhadap Obyek Sengketa telah dilanggar oleh PENGGUGAT, sehingga salah satu Ahli Waris SYAMSUDIN, yaitu TERGUGAT-VI telah melaporkan suami PENGGUGAT kepada pihak berwajib. Bahwa laporan yang dibuat TERGUGAT-VI tersebut bukannya tanpa dasar karena rumah (Obyek Sengketa), yang terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE 06 jelas tertulis Para pemegang Hak-nya adalah Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya kepada Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT, yaitu untuk mengosongkan dan mengembalikan rumah (Obyek Sengketa) kepada Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT, karena perjanjian sewa penyewa sudah berakhir pada tanggal 1 Juli 2011, sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 11 Mei 2009 jo. Surat Pernyataan, tanggal 21 Januari 2012.

8. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada (-) ke-9 adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak. Bahwa perlu TERGUGAT-I, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-VI tegaskan sekali lagi, yaitu almarhum SYAMSUDIN tidak pernah membuat ataupun menandatangani Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 2001, surat tersebut tanpa sepengetahuan / tanpa persetujuan Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT dan mengenai ganti rugi sebesar 35% (*tiga puluh lima persen*) tersebut diduga merupakan rekayasa dari PENGGUGAT dan atau suaminya untuk memeras Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 11 Mei 2009, antara TERGUGAT-VI / PIHAK PERTAMA / YANG MENYEWAKAN dengan ZARWANI IMRON, SH / YANG MENYEWA



(Suami PENGGUGAT) mengenai sewa menyewa rumah (Obyek Sengketa) berakhir pada tanggal 1 Juli 2011, PENGGUGAT tidak berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT hanya berhak menerima ganti rugi sebesar 25% (*dua puluh lima persen*) dari **“hasil sisa sewa menyewa”** apabila masa sewa rumah belum habis dan Pihak Yang Menyewakan mengoperkan Obyek Sewa kepada Pihak Ketiga / Pihak lain {Pasal 7 angka (3) Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 11 Mei 2009, antara TERGUGAT-VI / PIHAK PERTAMA / YANG MENYEWAKAN dengan ZARWANI IMRON, SH / YANG MENYEWA (Suami PENGGUGAT)} yang menyatakan :

*“(3) Jika masa sewa menyewa belum habis, Pihak Kedua mau mengoperkan kepada Pihak Ketiga / Pihak Lain, maka Pihak Kedua harus memberitahukan kepada Pihak Pertama dan **hasil sisa sewa menyewa** yang diterima Pihak kedua harus diserahkan kepada Pihak Pertama sebanyak 25% (*dua puluh lima persen*)”.*

9. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada (-) ke-10 dan (-) ke-11 adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak. Bahwa dari dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut jelas telah membuktikan bahwa PENGGUGAT mempunyai **“itikad buruk”** ketika mengajukan Gugatan dalam perkara a quo, yaitu dengan maksud untuk dijadikan perkara supaya selama berperkara PENGGUGAT tidak membayar uang sewa rumah dan / atau untuk memeras Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT.
10. Bahwa terhadap dalil Gugatan PENGGUGAT pada (-) ke-12 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah layak untuk ditolak karena Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum melainkan justru PENGGUGAT-lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (melanggar Undang-undang) karena telah menempati rumah milik Para Ahli Waris



SYAMSUDIN / PARA TERGUGAT tanpa hak / menguasai rumah tanpa hak / tanpa ijin dari Pemiliknya.

Bahwa dari dalil-dalil Jawaban TERGUGAT-I, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-VI dari uraian yang sebelumnya jelas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tidak relevan untuk dipertimbangkan, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada (-) ke-13 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah layak untuk ditolak. Bahwa ada syarat-syarat yang diperlukan untuk dapat menyatakan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan perlawanan atau banding, syarat-syarat yang dimaksud tersebut adalah ada keputusan yang sudah memperoleh kekuatan yang pasti (in kracht van gewijsde), ada gugatan provisionil yang dikabulkan dan sengketa mengenai 'bezitsrecht'.

Berdasarkan segenap dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

#### **DALAM REKONPENSI**

Dalam kesempatan ini TERGUGAT-I, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-VI, yaitu :

- 1 **TJHAI THOENG HIAN**, Swasta, beralamat di Jalan Slamet Riyadi No.142/200, RT.003, RW.001, Kelurahan Kuto Batu, Kecamatan Ilir Timur-II, Kota Palembang, selaku **PENGGUGAT-I REKONPENSI**.
- 2 **FITRIA YANTI**, Swasta, beralamat di Kompleks Perumahan Bougenvile Blok G No.18, RT.017, RW.005, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, selaku **PENGGUGAT-II REKONPENSI**.



3 **ARIEF SAMSUDIN**, Swasta, beralamat di Jalan Slamet Riyadi No.142/200, RT.003, RW.001, Kelurahan Kuto Batu, Kecamatan Ilir Timur-II, Kota Palembang, selaku **PENGGUGAT-III REKONPENSI**.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 9 Juli 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Palembang Nomor 257/SK/2012/PN.PLG, tanggal 2 Mei 2012, telah memberikan Kuasa Khusus kepada advokat **YOHANES SUPRIYO, SH.**, dan advokat **FREDDY PANGESTU, SH.**

Selanjutnya disebut **PARA PENGGUGAT REKONPENSI**.

Dengan ini mengajukan Gugatan REKONPENSI terhadap PENGGUGAT KONPENSI, yaitu **CRISNAWATI HALIM**, Swasta, beralamat di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE – 06, R.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat-I, kota Palembang.

Selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi.

Adapun dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebagai berikut

1. Bahwa semua dalil-dalil Jawaban TERGUGAT-I, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-VI KONPENSI berlaku pula sebagai satu kesatuan menjadi dalil-dalil dalam Gugatan REKONPENSI.
2. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONPENSI merupakan sebagian ahli waris dari almarhum SYAMSUDIN, yang semasa hidupnya memiliki sebidang tanah brikut bangunan rumah (Obyek Sengketa), terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE – 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat-I, kota Palembang atau seperti yang diterangkan pada Sertipikat Hak Milik No.6012, tanggal 22-6-2010, Surat Ukur No.298/Bukit Lama/2010, tanggal 7-5-2010, luas 240 M2, a.n. Para Ahli Waris SYAMSUDIN.
3. Bahwa terhadap Obyek Sengketa sejak bulan Agustus 2001 oleh almarhum SYAMSUDIN disewakan kepada TERGUGAT REKONPENSI. Bahwa pada tahun 2003 almarhum SYAMSUDIN meninggal dunia dan perjanjian sewa



menyewa terhadap Obyek Sengketa tetap dilanjutkan oleh salah satu dari Para Ahli Waris SYAMSUDIN sampai dengan tahun 2011.

4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 11 Mei 2009, antara PENGUGAT REKONPENSII-III / PIHAK PERTAMA / YANG MENYEWAKAN dengan ZARWANI IMRON, SH / YANG MENYEWAKAN (Suami TERGUGAT REKONPENSII) terhadap Obyek Sengketa telah berakhir pada tanggal 1 Juli 2011.

5. Bahwa Para Ahli Waris SYAMSUDIN sebenarnya masih berniat untuk melanjutkan sewa rumah (Obyek Sengketa) kepada TERGUGAT REKONPENSII tetapi dengan syarat besarnya uang sewa rumah akan disesuaikan dengan harga sewa rumah yang berlaku di lokasi tersebut, karena harga sewa rumah terakhir adalah sebesar Rp.6.500.000,- / tahun (enam juta lima ratus ribu Rupiah per tahun) sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi ekonomi saat ini / sekarang.

Bahwa karena tidak adanya kata sepakat antara TERGUGAT REKONPENSII ataupun Suami TERGUGAT REKONPENSII dengan Para Ahli Waris SYAMSUDIN mengenai besarnya uang sewa rumah, maka Para ahli waris SYAMSUDIN tidak melanjutkan sewa rumah (Obyek Sengketa) kepada TERGUGAT REKONPENSII dan berniat untuk memanfaatkan sendiri rumah (Obyek Sengketa) tersebut.

6. Bahwa Para Ahli Waris SYAMSUDIN masih mempunyai "*itikad baik*" terhadap TERGUGAT REKONPENSII, yaitu memberikan kelonggaran perpanjangan menempati rumah secara cuma-cuma / tanpa membayar sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Bahwa perpanjangan menempati rumah secara cuma-cuma / tanpa membayar tersebut disetujui oleh kedua belah Pihak dengan syarat TERGUGAT REKONPENSII ataupun Suami TERGUGAT REKONPENSII akan mengosongkan dan mengembalikan rumah (Obyek Sengketa) kepada PENGUGAT-III REKONPENSII selambat-lambatnya tanggal 3 Februari 2012, sesuai dengan Surat Pernyataan, tanggal 21 Januari 2012, dibuat dan ditandatangani oleh ZAWANI IMRON, SH (yang merupakan suami dari PENGUGAT).





7. Bahwa setelah berkali-kali PENGUGAT-III REKONPENSİ berusaha untuk musyawarah / mufakat / kekeluargaan dengan TERGUGAT REKONPENSİ maupun suaminya untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela terhadap Obyek Sengketa, ternyata sampai dengan saat ini (ketika Gugatan ini diajukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ) tidak pernah ada penyelesaian secara musyawarah / mufakat / kekeluargaan.

Berdasarkan hal tersebut maka PENGUGAT-III REKONPENSİ melaporkan suami TERGUGAT REKONPENSİ kepada pihak berwajib, sesuai dengan Surat Tanda Bukti Lapoꝛ Nomor : TBL/B-346/II/2012/SUMSEL/RESTA, tanggal 4 Februari 2012, dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia, Daerah Sumatera Selatan, Resoꝛ Kota Palembang dalam perkara menguasai rumah tanpa hak.

Oleh karena itu untuk menghindari hal-hal yang dapat sangat merugikan kepentingan Para Ahli Waris SYAMSUDIN mohon agar Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang berkenan untuk menetapkan Provisi sebagai berikut :

**Dalam Provisi** : Menetapkan bahwa selama proses perkara ini berlangsung, memerintahkan TERGUGAT REKONPENSİ untuk mengosongkan **Obyek Sengketa**, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE – 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat-I, kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik No.6012, tanggal 22-6-2010, Surat Ukur No.298/Bukit Lama/2010, tanggal 7-5-2010, luas 240 M2, dalam keadaan aman dan bebas gangguan dari TERGUGAT REKONPENSİ maupun Pihak-III yang mendapat hak / suruhan / upahan dari TERGUGAT REKONPENSİ sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

8. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ menguasai tanpa hak terhadap Obyek Sengketa tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Ahli Waris SYAMSUDIN, sehingga perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka menurut hukum seluruh kerugian yang diderita Para Ahli Waris SYAMSUDIN harus dibebankan kepada TERGUGAT REKONPENSİ.





Bahwa kerugian yang diderita Para Ahli Waris SYAMSUDIN akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ apabila Obyek Sengketa tersebut disewakan sebesar Rp.20.000.000,- / tahun (*dua puluh juta Rupiah per tahun*), maka kerugian yang harus dibebankan (ditanggung) oleh TERGUGAT REKONPENSİ terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai Putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara sempurna oleh TERGUGAT REKONPENSİ adalah Rp.20.000.000,- / tahun (*dua puluh juta Rupiah per tahun*).

Bahwa karena uang sewa sebesar Rp.20.000.000,- / tahun (*dua puluh juta Rupiah per tahun*) tersebut tidak sesuai lagi dengan kondisi ekonomi yang akan datang, maka uang sewa tersebut perlu dikonversi dengan harga Logam Mulia yang berlaku saat ini, yaitu Rp.500.000,- / Gram (*lima ratus ribu Rupiah per Gram*) atau setara dengan 40 Gram Logam Mulia / tahun (*Rp.20.000.000,- / tahun : Rp.500.000 / Gram = 40 Gram*).

9. Bahwa biaya-biaya yang akan dikeluarkan / ditanggung oleh Para Ahli Waris SYAMSUDIN untuk melakukan perawatan terhadap Obyek Sengketa selama dalam proses perkara, maka selayaknya seluruh biaya-biaya tersebut dibebankan kepada TERGUGAT REKONPENSİ. Bahwa kerugian yang akan ditanggung oleh Para Ahli Waris SYAMSUDIN untuk melakukan perawatan perawatan terhadap Obyek Sengketa adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga sewa = Rp.20.000.000,- / tahun (*dua puluh juta Rupiah per tahun*) atau setara dengan 25 % dari 40 Gram Logam Mulia / tahun = 10 Gram / tahun.

10. Bahwa karena TERGUGAT REKONPENSİ telah menempati rumah milik PARA PENGUGAT REKONPENSİ tanpa ijin dan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Palembang dalam perkara Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG., sehingga PENGUGAT REKONPENSİ merasa malu dan menderita kerugian yang tidak ternilai besarnya secara imateriil terutama beban pikiran adanya perkara ini yang jika dinilai dengan uang setidaknya tidak kurang dari Rp.250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta Rupiah*) .



11. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONPENSI sangat khawatir bahwa TERGUGAT REKONPENSI tidak akan mau melaksanakan Putusan Pengadilan secara sukarela, oleh karena itu perlu dihukum / dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- / hari (*satu juta per hari*), terhitung sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT REKONPENSI dapat melaksanakan Putusan perkara ini secara sempurna.

12. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Gugatan PARA PENGGUGAT REKONPENSI agar tidak sia-sia, mohon Majelis Hakim berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT REKONPENSI, yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan Ruko yaitu “TOKO MURAH UTAMA” yang berdiri di atasnya, serta semua barang-barang yang berada di dalamnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin 2 atau Jalan Raya Palembang – Betung Km.12,5 Nomor 7, Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kecamatan Alang-Alang Lebar, kota Palembang.

13. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT REKONPENSI didukung / didasari oleh bukti-bukti yang otentik dan sah menurut hukum, mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet atau Banding maupun Kasasi.

14. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI dipihak yang kalah, maka menurut hukum TERGUGAT REKONPENSI harus dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segenap dalil-dalil di atas, mohon supaya Majelis Hakim berkenan untuk memutus dalam perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

**A. DALAM KONPENSI**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat diterima.



2. Menghukum PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara.

**B. DALAM REKONPENSI**

**I. DALAM PROVISI :**

Menetapkan bahwa selama proses perkara ini berlangsung, memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI untuk mengosongkan Obyek Sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE – 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat-I, kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik No.6012, tanggal 22-6-2010, Surat Ukur No.298/Bukit Lama/2010, tanggal 7-5-2010, luas 240 M2, dalam keadaan aman dan bebas gangguan dari TERGUGAT REKONPENSI maupun Pihak-III yang mendapat hak / suruhan / upahan dari TERGUGAT REKONPENSI sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI mempunyai etiked buruk dalam mengajukan GUGATAN DALAM KONPENSI.
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk menyerahkan Obyek Sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE – 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat-I, kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik No.6012, tanggal 22-6-2010, Surat Ukur No.298/Bukit Lama/2010, tanggal 7-5-2010, luas 240 M2, kepada Para Ahli Waris SYAMSUDIN / PARA PENGGUGAT REKONPENSI dalam keadaan aman dan bebas gangguan dari TERGUGAT REKONPENSI maupun Pihak-III yang mendapat hak / suruhan / upahan dari TERGUGAT REKONPENSI.
4. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT REKONPENSI / Para Ahli Waris SYAMSUDIN, yaitu menguasai tanpa hak



terhadap Obyek Sengketa, terletak di Komplek Bukit Sejahtera Blok DE – 06, RT.076, RW.022, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat-I, kota Palembang, diterangkan pada Sertipikat Hak Milik No.6012, tanggal 22-6-2010, Surat Ukur No.298/Bukit Lama/2010, tanggal 7-5-2010, luas 240 M<sup>2</sup>, a.n. Para Ahli Waris SYAMSUDIN.

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI / Para Ahli Waris SYAMSUDIN kerugian yang timbul akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI apabila Obyek Sengketa tersebut disewakan, yaitu sebesar 40 Gram Logam Mulia / tahun (Rp.20.000.000,- / tahun : Rp.500.000 / Gram = 40 Gram) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai Putusan ini dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONPENSI secara sempurna seluruhnya.
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk menanggung biaya-biaya perawatan terhadap Obyek Sengketa sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga sewa Rp.20.000.000,- / tahun atau setara dengan 25 % X 40 Gram Logam Mulia / tahun = 10 Gram / tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai Putusan ini dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONPENSI secara sempurna seluruhnya.
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp.250.000.000,0 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) kepada Para Ahli Waris SYAMSUDIN seketika dan sekaligus sejak Putusan ini dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONPENSI secara sempurna seluruhnya.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang, terhadap harta benda milik TERGUGAT REKONPENSI, yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan Ruko, yaitu “TOKO MURAH UTAMA” yang berdiri di atasnya, serta semua barang-barang yang berada di dalamnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin 2 atau Jalan Raya Palembang – Betung Km.12,5



Nomor 7, Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kecamatan Alang-Alang Lebar, kota Palembang.

9. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp.1.000.000,- / hari (*satu juta Rupiah per hari*) apabila TERGUGAT REKONPENSİ tidak melaksanakan Putusan perkara ini seketika dan sekaligus terhitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara sempurna.
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
11. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Atau :**

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

Membaca.

- 1 Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Juli Astre,SH.Panitera Pengadilan Negeri Palembang, Penggugat/ Pembanding melalui Kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 29 Nopember 2013 telah mengajukan permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 Nopember 2012, Nomor.68/Pdt.G/2012/PN.PLG.
- 2 Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonanan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom, juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, menerangkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 kepada Terbanding I, Terbanding IV dan terbanding VI semula Tergugat I,Tergugat IV dan Tergugat VI telah diberitahukan adanya permohonan Banding tersebut ;
- 3 Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal S.Kom, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, menerangkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 kepada Terbanding II



semula Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan Banding tersebut ;

- 4 Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom,Jurusita Pengganti Negeri Palembang, menerangkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 kepada Terbanding III semula Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan Banding tersebut ;
- 5 Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal, S.Kom, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang , menerangkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 Kepada Terbanding V semula Tergugat V telah diberitahukan adanya permohonan Banding tersebut;
- 6 Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal ,S.Kom.Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang,menerangkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 kepada Terbanding VII semula Tergugat VII telah diberitahukan adanya permohonan Banding tersebut ;
- 7 Memori Banding tertanggal 31 Januari 2013, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 31 Januari 2013 ;
- 8 Akta Penyerahan Memori Banding ,Nomor :68/Pdt.G/2012/PN.PLG dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, diserahkan kepada Kuasa Terbanding I,Terbanding IV dan Terbanding VI semula TergugatI,Tergugat IV, dan Tergugat VI pada tanggal 05 Februari 2013 ;
- 9 Akta Penyerahan Memori Banding, Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom.Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang,diserahkan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 05 Februari 2013 ;
- 10 Akta Penyerahan Memori Banding, Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri





Palembang, diserahkan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 05 Februari 2013 ;

- 11 Akta Penyerahan Memori Banding, Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, diserahkan kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 05 Februari 2013 ;
- 12 Akta Penyerahan Memori Banding, Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, diserahkan kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 05 Februari 2013 ;
- 13 Kontra Memori Banding tertanggal 20 Februari 2013 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I, Terbanding IV dan Tergugat VI semula tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat VI diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 20 Februari 2013 ;
- 14 Relas Penyerahan Kontra Memori Banding No.68/Pdt.G/2012/ PN.PLG Kuasa Pembanding pada tanggal 25 Februari 2013 ;
- 15 Relas Penyerahan Kontra Memori Banding No.68/Pdt.G2012/ PN.PLG kepada Terbanding II pada tanggal 21 Februari 2013 ;
- 16 Relas Penyerahan Kontra Memori Banding No.68/ Pdt G 2012/PN.PLG kepada Terbanding III pada tanggal 21 Februari 2013 ;
- 17 Relas Penyerahan Kontra Memori Banding No. 68/Pdt.G/2012/ PN.PLG kepada Terbanding V pada tanggal 21 Februari 2013 ;
- 18 Relas Penyerahan Kontra Memori Banding No. 68/Pdt.G/2012/ PN.PLG kepada Terbanding VII pada tanggal 21 Februari 2013 ;
- 19 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca Berkas Perkara Nomor :68/ PDT.G/2012/PN.PLG,yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Februari 2013 telah diberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat untuk mempelajari berkas perkara tersebut.



- 20 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca Berkas Perkara Nomor :68/PDT.G/2012/PN.PLG, yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 Februari 2013 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding I, Terbanding IV dan Terbanding VI semula Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat VI untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
- 21 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca Berkas Perkara Nomor :68/PDT.G/2012/PN.PLG, yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 Februari 2013 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding II, semula Tergugat II, untuk mempelajari berkas perkara tersebut
- 22 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca Berkas Perkara Nomor :68/PDT.G/2012/PN.PLG, yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 Februari 2013 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding V, semula Tergugat V, untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;
- 23 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca Berkas Perkara Nomor :68/PDT.G/2012/PN.PLG, yang dibuat oleh Fakhrizal,S.Kom Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 Februari 2013 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding VI, semula Tergugat VI, untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;
- 24 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca Berkas Perkara Nomor : 68/PDT.G/2012/PN.PLG, yang dibuat oleh Fakhrizal, S.Kom Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 Februari 2013 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding VII, semula Tergugat VII, untuk mempelajari berkas perkara tersebut;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tanggal 31 Januari 2013 pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 November 2012 Nomor : 68/Pdt.G/20112/PN.PLG, dengan menyatakan sebagai berikut ;

- 1 Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Palembang keliru dalam menerapkan hukumnya, karena tidak memeriksa dan mengadili secara seksama gugatan Penggugat/Pemanding pada hal Pemanding mempunyai bukti-bukti yang cukup yang dapat mendukung gugatan Penggugat/Pemanding, Pengadilan Negeri Palembang telah mengabaikan begitu saja bukti-bukti Penggugat/ Pemanding ;
- 2 Pengadilan Negeri Palembang telah mengabaikan kepentingan hukum Penggugat/Pemanding sebagai penyewa yang baik, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara aquo sangat tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Penggugat / Pemanding ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut pihak TergugatII/ Terbanding I, Tergugat IV/Terbanding IV dan Tergugat VI /Terbanding VI mengajukan Kontra Memori Banding, sebagai berikut ;

- 1 Bahwa para Terbanding sangat keberatan atas Memori Banding, sehingga sudah selayaknya ditolak ;
- 2 Bahwa almarhum Samsudin tidak pernah membuat ataupun menandatangani Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 2001 ( Bukti P-2), bahwa Surat Pernyataan ( BuktiP-2) tersebut tidak diketahui para ahli waris almarhum Samsudin / para Terbanding terutama Terbanding I sebagai isteri dari almarhum Samsudin, sehingga Surat Pernyataan ( Bukti P-2 ) tidak berkekuatan hukum dan



diduga sebagai surat palsu ( melanggar Pasal 263 KUHPidana) dengan ancaman 6 tahun penjara bagi yang membuat ( Pasal 263 ayat 1 ) dan Pasal 263 ayat 2 KUHPidana bagi yang menggunakan .Bahwa ganti rugi sebesar 35 % tersebut diduga merupakan rekayasa dari Pembanding dan atau suaminya untuk memeras para ahli waris Samsudin / para Terbanding.

- 3 Bahwa mengenai pemeliharaan ataupun perbaikan rumah (obyek sengketa ) sudah diatur jelas pada angka 2 jo.Pasal 6 dari beberapa Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat Pembanding dan/atau Zarwani Imron,SH,dengan almarhum Samsudin dan / atau salah satu ahli waris Samsudin yang pada angka 2 ( perjanjian tanggal 1-7-2001 ) berbunyi sebagai berikut “ Pihak kedua / yang menyewa harus memelihara dan memperbaiki rumah tersebut jika ada kerusakan dan tidak mendapat ganti dari pihak pertama / yang menyewakan “.

Jo Pasal 6 ( Perjanjian tanggal 11-5-2009 ) menyatakan :

“ Pihak Kedua/ yang menyewa wajib memelihara segala sesuatu yang disewakan dengan perjanjian ini dengan sebaik-baiknya atas biaya Pihak Kedua, dan apabila timbul kerusakan yang diakibatkan oleh Pihak Kedua, dan apabila timbul kerusakan yang diakibatkan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib memperbaiki dan mengganti sesuai dengan keadaan semula “

Merupakan suatu hal umum bagi manusia” normal “ yang berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, yaitu mengenai biaya pemeliharaan ataupun perbaikan terhadap obyek sewa-menyewa akan ditanggung oleh Pihak yang Menyewa tanpa ganti rugi dari Pihak yang menyewakan.

Sehubungan tidak masuk akal manusia sehat/tidak logis apabila biaya pemeliharaan atau perbaikan obyek sewa akan dibebankan/ ditanggung oleh pihak yang menyewakan, pada hal yang memperoleh manfaat dari obyek.



Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Mei 2009 ( Bukti P-7 dan T/PR-9) antara Terbanding III/Pihak Pertama/ yang Menyewakan dengan Zarwani Imron,SH / yang Menyewa (Suami Pemanding ) mengenai sewa menyewa rumah ( obyek sengketa) berakhir tanggal 1 Juli 2011, Pemanding tidak berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari para ahli waris Samsudin / para Terbanding.

Bahwa Pemanding hanya berhak menerima ganti rugi sebesar 25% dari hasil sisa sewa menyewa apabila masa sewa rumah belum habis dan Pihak yang menyewakan mengoper obyek sewa kepada pihak ketiga / pihak lain ( Pasal 7 angka 3 Surat perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Mei 2009, Bukti P-7 dan Bukti T/ PR-9 ) antara Terbanding III/ Pihak Pertama / yang Menyewakan dengan Zarwani Imron,SH/ Yang Menyewa suami Pemanding yang menyatakan :

“ ( 3 ) Jika masa sewa menyewa belum habis, pihak Kedua mau mengoper kepada pihak Ketiga/Pihak lain,maka pihak Kedua harus memberitahukan kepada Pihak Pertama dari hasil sisa sewa menyewa, yang diterima Pihak Kedua harus diserahkan kepada Pihak Pertama sebanyak 25 % ;

Menimbang, bahwa Terbanding II, Terbanding III, dan Terbanding VII tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 Nopember 2012 Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG, dan telah membaca,memperhatikan Memori Banding yang diajukan Pemanding/Penggugat serta Kontra Memori yang diajukan Terbanding I, Terbanding IV dan Terbanding VI, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga



pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat Banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 April 2012 Nomor. 68/PDT.G/PN.PLG. dapat dipertahankan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah karena itu Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal-pasal dari Undang-undang No.20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 Nopember 2012 Nomor : 68/Pdt.G/2012/PN.PLG yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Senin, tanggal 10 Juni 2013 oleh kami BANTU GINTING, SH Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan JHON PITER,SH.MH dan H. MARSUP, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 4 April 2013 Nomor : 26/PEN/PDT/2013/PT.PLG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta HJ.ROSNA,SH, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berpekara maupun Kuasanya.





HAKIM ANGGOTA ;

HAKIM KETUA

1 JHON PITER,SH.MH.

BANTU GINTING,SH

2 H.MARSUP,SH

PANITERA PENGGANTI

HJ.ROSNA,SH

**BiayaPerkara :**

- Biaya Materai.....RP. 6.000,-
- Biaya Redaksi Putusan..Rp. 5.000,-
- Biaya Pemberkasan.....Rp.139.000,-

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

**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)