



P U T U S A N

Nomor 134 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **JOHANNES A.K. SOERJOKO**, bertempat tinggal di Jalan Batu Tulis XIII, Nomor 21, RT 007, RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
2. **NECODEMUS DJAJA SURJADJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Batu Tulis XIII, 9A (Pav), RT 017, RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ignatius Supriyadi, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Aquarius, Lantai 2, Jalan Sutan Iskandar Muda, Nomor 7, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Agustus 2016,;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **Ir. ATUNG SALEH**, bertempat tinggal di Jalan Batu Tulis XIII, Nomor 9, RT 017, RW 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achsan Hafis Achmad Nasution, S.H., LL.M, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan bendungan Jatiluhur, Nomor 54, Jakarta 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2016;
2. **Ir. ONNI SARWANI**, bertempat tinggal di Jalan Saturnus Barat, II, Nomor 4, RT 01, RW 011, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Bandung;
3. **Ir. SOFYAN YUSUF**, bertempat tinggal di Jalan Margahayu Raya, B 111, Nomor 3, RT 05, RW 032, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Bandung;
4. **Drs. RIDWAN YUSUF**, bertempat tinggal di Komplek Nata Endah, RT 006, RW 02, Kelurahan Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Cimahi;

Halaman 1 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017



5. **Dr. MUHAMMAD SIDIK**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar, Nomor 66, RT 005, RW 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
6. **MUHAMMAD NURDIN, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Alamanda, Blok G, Nomor 5, RT 002, RW 004, Kelurahan Rawabuntu, Serpong, Tangerang;
7. **Dra. LILI SMDAH** bertempat tinggal di Jalan Patra Komala, Nomor 42, RT 002, RW 001, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding, telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Fakta Hukum:

1. Bahwa pada tanggal 10 Januari 1976, telah terjadi perjanjian hak guna sewa antara Penggugat I dengan Alm. H. Jusuf (orang tua dari Para Tergugat) atas sebuah bangunan paviliun seluas 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi) yang terbuat dari tiang kayu, tutup genteng, pagar bilik/papan dan atau batu dan berdiri di atas sebidang tanah seluas 142 m² (seratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A (Pav), Jakarta Pusat (untuk selanjutnya disebut sebagai "bangunan paviliun"), dimana atas bangunan paviliun tersebut dihuni oleh Titi Netty sehingga bangunan paviliun tidak dalam keadaan kosong;
2. Bahwa sebelumnya bangunan paviliun tersebut dibeli oleh Alm. H. Jusuf dari Sjech Badar Bin Awas Bin Seger pada tanggal 23 Mei 1960 dengan harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah), dimana sebelumnya Sjech Badar Bin Awas Bin Seger membeli bangunan paviliun dimaksud dari Minah Binti Minggoe pada tanggal 11 Januari 1939 dengan harga Rp1.000,00 (seribu rupiah);
3. Bahwa untuk dapat menghuni atau memanfaatkan bangunan paviliun tersebut, Penggugat I harus mengosongkan sendiri bangunan paviliun dimaksud, artinya Penggugat I harus membayar uang kunci agar penghuni yang ada (Titi Netty) bersedia meninggalkan bangunan paviliun tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal seharusnya kewajiban Alm. H. Jusuf untuk melakukan pengosongan dan selanjutnya Penggugat I membayar Titi Netty sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) agar yang bersangkutan meninggalkan bangunan paviliun (untuk selanjutnya disebut sebagai "uang kunci");

4. Bahwa selain itu, Alm. H. Jusuf meminta lagi uang sebagai pembayaran hak guna sewa sebesar 20% (dua puluh persen) dari uang kunci atau sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), oleh karenanya Penggugat I menyerahkan uang tersebut kepada Alm. H. Jusuf sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 10 Januari 1976;
5. Bahwa harga/jumlah uang yang harus dikeluarkan oleh Penggugat I untuk menyewa sebuah bangunan paviliun seperti itu pada waktu itu adalah terlalu besar, melebihi nilai/harga jual/beli atas bangunan paviliun itu sendiri, oleh karenanya sesungguhnya hubungan hukum yang terjadi bukan semata-mata sewa-menyewa yang dipahami secara umum, melainkan pengalihan hak sehingga nantinya penyewaan tersebut dilangsungkan untuk seterusnya/tidak terbatas waktunya, meskipun tetap ada harga sewa yang dibayarkan setiap bulannya sehingga Alm. H. Jusuf tetap memperoleh pembayaran/pemasukan;
6. Bahwa setelah semua diselesaikan oleh Penggugat I (melakukan pengosongan bangunan paviliun), kemudian Penggugat I mengalihkan hak tersebut kepada Penggugat II yang merupakan adik kandung dari Penggugat I sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan tanggal 27 April 1976 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I;
7. Bahwa untuk merealisasi maksud sebenarnya dari pengalihan hak atas bangunan paviliun tersebut dan berdasarkan surat persetujuan dari Penggugat I tersebut, Penggugat II sebagai pihak yang ditunjuk untuk menerima pengalihan hak dari Penggugat I dan Alm. H. Jusuf (orang tua dari Para Tergugat) menandatangani Akta Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 yang dibuat dihadapan Amir Said, Notaris Pengganti dari Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Sewa Menyewa"), yang diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya (untuk selamanya) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1:

Sewa menyewa tersebut diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya (untuk selamanya) dan mulai pada tanggal tiga Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (3-5-1976)";

Halaman 3 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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

8. Bahwa besarnya uang sewa sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) per bulan, namun demikian dalam perjalanannya, besarnya uang sewa per bulan tersebut disesuaikan terus menerus oleh Penggugat II;
9. Bahwa oleh karenanya sesungguhnya yang terjadi adalah pengalihan hak, maka tagihan Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan/atau luran Pendapatan Daerah (Ipeda), air/pam, telepon tercatat atas nama Penggugat II, sedangkan listrik atas nama Penggugat I dan bukan atas nama Alm. H. Jusuf;
10. Bahwa dikarenakan Para Tergugat merupakan ahli waris dari pihak yang menyewakan, maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut pun menjadi mengikat Para Tergugat;
11. Bahwa di samping rutin membayar uang sewa, pada tahun 1980 Penggugat II atas persetujuan Alm. H. Jusuf juga telah melakukan renovasi total atas Bangunan Paviliun sehingga kondisi Bangunan Paviliun semenjak itu menjadi lebih layak (berbeda dengan kondisi pada awal perjanjian sewa menyewa), dimana biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat II dalam melakukan renovasi total tersebut adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) (untuk selanjutnya disebut sebagai "biaya renovasi total");
12. Bahwa setelah Alm. H. Jusuf meninggal dunia pada tahun 1983 (tepatnya tanggal 11 Mei 1983), pembayaran uang sewa selanjutnya diberikan kepada Almh. Hj. Komariah selaku istri sah pewaris, dan Almh. Hj. Komariah menerima dengan baik pembayaran uang sewa dimaksud (dimana uang sewa disesuaikan terus oleh Penggugat II). Selama Almh. Hj. Komariah hidup, uang sewa tersebut masih terus diterima. Hal ini menunjukkan dan membuktikan bahwa Almh. Hj. Komariah mengetahui dan mengakui bahwa isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sebenarnya merupakan jual beli bukan sewa menyewa;
13. Bahwa meskipun Alm. H. Jusuf telah meninggal dunia pada tahun 1983 dan Almh. Hj. Komariah meninggal dunia pada tahun 2003 (tepatnya tanggal 19 Oktober 2003), perjanjian sewa menyewa masih berlaku dan tidak akan putus hanya karena pihak yang menyewakan telah meninggal dunia karena perjanjian sewa menyewa berlaku seterusnya dan juga didasarkan pada ketentuan Pasal 1575 KUHPerdara yang dapat dikutip sebagai berikut:
"Pasal 1575 KUHPerdara:
Perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa";

Halaman 4 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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

14. Bahwa akan tetapi permasalahan-permasalahan pun muncul setelah Almh. Hj. Komariah meninggal dunia pada tahun 2003 yang diawali dengan sikap Para Tergugat yang tanpa alasan selalu mengembalikan dan menolak uang sewa yang dibayarkan oleh Penggugat II dari rentang tahun 2004 hingga tahun 2007, namun Penggugat II dengan itikad baik tetap melakukan pembayaran uang sewa dengan mengirimkannya melalui pos wesel;
15. Bahwa di samping itu, Para Tergugat lebih lanjut dengan iktikad buruk mengajukan draft perjanjian sewa menyewa yang baru kepada Penggugat II dengan maksud menggugurkan perjanjian sewa menyewa terdahulu, dimana Para Tergugat secara sepihak meningkatkan harga sewa menjadi Rp15.000.000,00/tahun (lima belas juta rupiah per tahun) dan hanya untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan;
16. Bahwa tidak hanya itu, Para Tergugat membuat laporan polisi terhadap Penggugat II dengan sangkaan menguasai bangunan paviliun tanpa hak, padahal jelas-jelas Penggugat berhak dan berwenang secara penuh atas Bangunan Paviliun dimaksud;
- II. Para Tergugat melakukan wanprestasi;
17. Bahwa tindakan-tindakan Para Tergugat tersebut jelas-jelas telah mengganggu ketentraman Penggugat 11 dalam menikmati atau menghuni bangunan paviliun, padahal jelas-jelas di dalam perjanjian sewa menyewa, tepatnya Pasal 4, ditegaskan selama perjanjian sewa menyewa masih beraku, Penggugat II dibebaskan dari tuntutan atau gugatan dari siapapun juga, sebagaimana dapat dikutip sebagai berikut;
"Pasal 4:
Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa pihak pertama benar-benar berhak untuk menyewakan paviliun tersebut, bahwa paviliun tersebut tidak digadaikan dan belum disewakan kepada pihak lain dan karenanya pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama bahwa selama perjanjian ini berlaku, pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari siapapun juga";
18. Bahwa dengan demikian, beragam tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas jelas dilandasi dengan iktikad buruk dan dimaksudkan untuk secara sepihak mengingkari keberlakuan dan maksud sesungguhnya dari perjanjian sewa menyewa, oleh karenanya tindakan Para Tergugat tersebut telah dapat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
19. Bahwa tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, baik kerugian materiil

Halaman 5 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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)



maupun immateriil, dimana kerugian materiil tersebut berupa jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I selama proses dibuat dan berlakunya perjanjian sewa menyewa dan biaya renovasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat II, sedangkan kerugian immateriil berupa hilangnya jaminan rasa nyaman dan aman bagi Penggugat II untuk memanfaatkan dan menghuni bangunan paviliun dimaksud;

Kerugian materiil tersebut haruslah diperhitungkan/dinilai berdasarkan harga emas yang berlaku saat itu (tahun 1976 dan tahun 1980), sehingga kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Uang kunci sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan pembayaran sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), yang dihitung mengikuti harga emas/gram pada tahun 1976 yang disesuaikan dengan harga emas tahun 2014 adalah sebesar:

Tahun 1976, harga emas per gram adalah Rp1.822,00 (seribu delapan ratus dua puluh dua rupiah), sehingga uang sebesar Rp7.200.000,00 akan mendapatkan emas seberat 3.951,7 gram; Tahun 2014, harga emas per gram adalah Rp551.000,00 (lima ratus lima puluh satu ribu rupiah), sehingga harga emas seberat 3.951,7 gram adalah sebesar Rp2.177.386.700,00 (dua miliar seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh enam ribu tujuh ratus rupiah);

- b. Biaya renovasi total sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), yang dihitung mengikuti harga emas/gram pada tahun 1980 yang disesuaikan dengan harga emas tahun 2014 adalah sebesar;

Tahun 1980, harga emas per gram adalah Rp13.813,00 (tiga belas ribu delapan ratus tiga belas rupiah), sehingga uang sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) akan mendapatkan emas seberat 217,19 gram;

Tahun 2014, harga emas per gram adalah Rp551.000,00 (lima ratus lima puluh satu ribu rupiah), sehingga harga emas seberat 217,19 gram adalah sebesar Rp119.671.690,00 (seratus sembilan belas juta enam ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh rupiah);

Dengan demikian, kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp2.297.058.390,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima puluh delapan ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah);

20. Bahwa sedangkan kerugian immateriil yang diderita oleh Para Penggugat tidak dapat dinilai harganya, namun demikian kiranya pantas apabila



kerugian immateriil tersebut dihitung sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

21. Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, Para Penggugat berhak untuk meminta pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1267 KUHPerdara, oleh karena itu sepantasnya menurut hukum Para Tergugat dihukum untuk mematuhi perjanjian sewa menyewa dan dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat tersebut di atas;

22. Bahwa untuk menghindari gugatan Para Penggugat ini menjadi *illusoir* (sia-sia) apabila gugatan ini dikabulkan oleh pengadilan, maka sepantasnya dan beralasan menurut hukum, Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang milik Para Tergugat, yaitu:

- I. Bangunan Paviliun yang berdiri di atas tanah yang terletak Jalan Batu Tulis, X111/9A (Pav), RT 017, RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
- II. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Batu Tulis, XIII/9, Jakarta Pusat, milik Para Tergugat yang ditempati oleh Tergugat I, dan;
- III. Asset lainnya milik Para Tergugat yang perinciannya akan diserahkan kemudian dalam permohonan tersendiri;

23. Bahwa oleh karena gugatan diajukan berdasarkan bukti-bukti surat otentik yang sah dan menurut hukum dapat diterima sebagai bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Herta dan Putusan Provisionil *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisinil, maka sepantasnya menurut hukum putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Akta Sewa Menyewa Nomor 8 tertanggal 3 Mei 1976, yang dibuat dihadapan Amir Said, Notaris Pengganti dari Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta;
4. Menghukum Para Tergugat agar melaksanakan dengan iktikad baik Akta Sewa Menyewa Nomor 8 tertanggal 3 Mei 1976, yang dibuat dihadapan Amir Said, Notaris Pengganti dari Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta;
5. Menghukum Para Tergugat untuk tanggung renteng membayar kepada Para Penggugat ganti rugi materiil sebesar Rp2.297.058.390,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima puluh delapan ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini clapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
Atau:
Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam eksepsi:

A. Eksepsi Tergugat I tentang gugatan "*ne bis in idem*";

Bahwa perkara ini sama dengan perkara Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. baik mengenai dalil gugatan, maupun objek dan subjek perkara dan perkara ini telah mendapatkan keputusan Mahkamah Agung RI (Putusan tanggal 10 April 2012 Nomor 1443 K/Pdt/2011 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 November 2010 Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 September 2009 Nomor 1661 Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst.) dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* Bukti P.T-Ia, P.T-Ib dan P.T-1c), maka dengan demikian didalamnya sudah terkandung unsur "*ne bis in idem*", oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *vide* Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Oktober 1973 Nomor 588 K/Sip/1973);

B. Eksepsi Para Tergugat tentang gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Halaman 8 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan wanprestasi namun tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat berupa tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum, bukan tuntutan ganti rugi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata, yaitu ganti rugi untuk membayar keuntungan yang diperoleh jika perjanjian dipenuhi dan ganti rugi berupa bunga dan denda sehingga gugatan menjadi tidak jelas kabur (*obscur libel*), karena Para Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan menerima eksepsi Para Tergugat dan menolak gugatan Para Penggugat, sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon kiranya dalil-dalil, yang telah dikemukakan dalam konvensi dianggap termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa mengingat Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi karena dengan sengaja menempati rumah (paviliun) tanpa izin dari Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi (selaku pemiliknya) dan tetap tidak mau mengembalikan rumah (paviliun) tersebut kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi berdasarkan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 April 2008 Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 April 2012 Nomor 1443 K/Pdt/2011 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 November 2010 Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI.Jkt. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 September 2009 Nomor 166/PDT.G/2009/PN.Jkt.Pst., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* Bukti P.T-4 dan P.1-1a, P.T-1c);
3. Bahwa sampai saat ini, Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat II Dalam Konvensi belum juga beriktikad baik untuk melaksanakan isi putusan

Halaman 9 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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

Mahkamah Agung RI tanggal 10 April 2012 Nomor 1443 K/Pdt/2011 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 November 2010 Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI.Jkt. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 September 2009 Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, untuk mengosongkan dan mengembalikan rumah (paviliun) yang menjadi objek sengketa kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi meskipun telah di *aanmaning* (dilakukan peneguran) oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 24 Juni 2014 (*vide* Bukti P.T-6);

4. Bahwa akibat dari tindakan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi tersebut Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi mengalami kerugian baik materiil dan immateriil;
5. Bahwa karena akibat dari perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi yang masih menempati rumah (paviliun) objek sengketa tersebut, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi mengalami kerugian karena tidak dapat memanfaatkan/menggunakan rumah (paviliun) objek sengketa tersebut, oleh karenanya sangat beralasan/berdasarkan hukum, apabila Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi menuntut ganti rugi (materiil) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Dalam Rekonvensi Para Penggugat Dalam mengosongkan dan mengembalikan rumah paviliun tersebut kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi sesuai Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 April 2012 Nomor 1443 K/Pdt/2011 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 November 2010 Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 September 2009 Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Mengenai besarnya jumlah seluruh kerugian materiil tersebut akan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi serahkan kemudian dalam permohonan tersendiri;
6. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi, maka kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi, adalah karena hilangnya waktu, terganggunya pekerjaan dan selain itu menjadi beban pikiran akibat tidak

Halaman 10 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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)



dapat memanfaatkan/menggunakan ataupun menempati rumah (paviliun) tersebut, adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Bahwa untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan ini oleh Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatan pembayaran kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
8. Bahwa agar gugatan Dalam Rekonvensi ini tidak sia-sia, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan meletakkan sita jaminan atas:
 - a) Sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I Dalam Rekonvensi/Penggugat I Dalam Konvensi yang terletak di Jalan Batu Tulis, XIII, Nomor 21, RT 007, RW 02, Kelurahan Kebun Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
 - b) Sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat II Dalam Konvensi yang terletak di Jalan Batu Tulis, XIII, Nomor 8, Kelurahan Kebun Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
9. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi ini didukung dan didasarkan pada alasan-alasan yang sah menurut hukum serta didukung oleh bukti-bukti yang kuat. Maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Meletakkan sita jaminan terhadap:
 - a) Sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I Konvensi yang terletak di Jalan Batu Tulis, XIII, Nomor 21, RT 007, RW 02, Kelurahan Kebun Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

b) Sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat II Dalam Konvensi yang terletak di Jalan Batu Tulis, XIII, Nomor 8, Kelurahan Kebun Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

- Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut sah dan berharga menurut hukum;
- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tanpa kecuali untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah (paviliun) yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII, 9A, RT 017, RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi sebagai pemilik yang sah;
- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi secara tunai dan sekaligus, yaitu:
 - a. Kerugian materiil yang dialami Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi, akibat tidak dapat memanfaatkan menggunakan rumah (paviliun) objek sengketa tersebut sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 2413/Pid.B/2007/PN. Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi mengosongkan dan mengembalikan rumah (paviliun) tersebut kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi. (Mengenai besarnya jumlah seluruh kerugian materiil tersebut akan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi serahkan kemudian dalam permohonan tersendiri);
 - b. Kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Halaman 12 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatan pembayaran kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
- Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 123/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 16 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tanpa kecuali untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah (paviliun) yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A, RT 017/RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat kepada Para Penggugat Rekonvensi Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah;
- Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengosongkan dan mengembalikan rumah (paviliun) tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

Halaman 13 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi I Para Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp1.541.000 (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 116/Pdt/2016/PT.DKI., tanggal 4 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 9 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 110/Srt.Pdt.Kas/2016/PN.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 123/Pdt/2014/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 29 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 16 September 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 September 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

I. Alasan Kasasi Pertama:

Judex Facti tingkat banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara (*asas vormverzuim*), oleh karenanya

Halaman 14 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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

Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan;

1. Bahwa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, *Judex Facti* tingkat banding wajib untuk memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*). Kewajiban tersebut telah secara tegas diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03/1974 tanggal 25 November 1974 tentang Putusan Yang Harus Cukup Diberi Pertimbangan/Alasan (SEMA). SEMA tersebut pada intinya menentukan bahwa suatu putusan yang tidak atau kurang memberikan pertimbangan/alasan atau memberikan pertimbangan/alasan yang kurang jelas, sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain, dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara ("*vormrreuzim*") oleh karenanya putusan dimaksud dapat dibatalkan dalam tingkat kasasi;
2. Bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara ini, *Judex Facti* tingkat banding telah lalai melaksanakan tertib hukum acara tersebut; Kelalaian-kelalaian tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding telah tidak melakukan pemeriksaan ulangan secara menyeluruh dan mencukupi terhadap perkara *a quo*, melainkan hanya memberikan pertimbangan yang pada intinya menyetujui dan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama sebab putusan *Judex Facti* tingkat pertama telah tepat dan benar, tanpa menguraikan lebih lanjut dimana dan bagaimana ketepatan dan kebenarannya, padahal putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 telah dijatuhkan dengan melanggar hukum yang berlaku dan salah dalam penerapan hukumnya. Untuk lebih jelasnya, perlu dikutip pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding dalam Putusan PT DKI Nomor 116 halaman 6 yaitu sebagai berikut:

"Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar, maka oleh Majelis Hakim

Halaman 15 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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)



tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Pst., tanggal 16 Desember 2014, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan";

- b. Bahwa pertimbangan hukum seperti itu jelas-jelas merupakan pertimbangan hukum yang diambil dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku mengingat pertimbangan dimaksud tidak mencerminkan/menunjukkan telah dilakukannya pemeriksaan ulangan/kembali terhadap seluruh materi perkara yang terjadi berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang terungkap di dalam persidangan di Pengadilan tingkat pertama;
- c. Bahwa apabila *Judex Facti* tingkat banding mencermati dan memeriksa kembali secara sungguh-sungguh fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap di dalam persidangan, sudah barang tentu *Judex Facti* tingkat banding akan menemukan kesalahan-kesalahan prinsip yang dilakukan oleh *Judex Facti* tingkat pertama dalam menerapkan hukumnya sehingga pertimbangan dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama akan dikoreksi/dianulir oleh *Judex Facti* tingkat banding, dimana kesalahan penerapan hukum tersebut secara kasat mata dapat dilihat dengan mudah, misalnya; dalam bagian rekonvensi, adanya pertimbangan dan putusan mengenai penyerahan tanah dan bangunan yang harus dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat) kepada Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat), padahal berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 Tanggal 3 Mei 1976 yang dibuat dihadapan Amir Said, Notaris Pengganti dari Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "Akta Perjanjian Sewa Menyewa"), objek sewa-menyewa hanyalah berupa rumah, sedangkan tanah tempat berdirinya rumah tersebut merupakan kepunyaan pihak lain. Bagaimana dalam hal demikian, *Judex Facti* tingkat banding begitu saja menyetujui dan menguatkannya,



padahal jelas-jelas pertimbangan dan putusan tersebut melanggar hukum perjanjian sewa-menyewa dan hukum pembuktian?;

- d. Bahwa dengan demikian, *Judex Facti* tingkat banding telah tidak memberikan putusan dengan pertimbangan yang mencukupi sehingga *Judex Facti* tingkat banding telah melakukan kelalaian dalam menjatuhkan putusan, dimana kelalaian tersebut mengancam batalnya putusan yang telah dijatuhkan, dan oleh karenanya menurut hukum Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan sesuai dengan (i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 672 K/Sip/1972, tanggal 18 Oktober 1972 yang pada pokoknya menyatakan: "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara" dan (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3388 K/Pdt/1985, tanggal 18 Juni 1985 yang pada pokoknya menyatakan putusan *Judex Facti* adalah masuk ke dalam kategori putusan yang mengandung cacat *onvoeldoende gemotiveerd* karena putusan *Judex Facti* tidak seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan dalam persidangan;
- e. Bahwa selain kurangnya pertimbangan hukum, ternyata *Judex Facti* Tingkat Banding juga telah mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang nyata-nyata bertentangan satu sama lain, dimana memberikan pertimbangan yang saling bertentangan merupakan salah satu bentuk kelalaian dalam menjalankan hukum acara yang mengancam batalnya putusan tersebut sebagaimana ditentukan dalam SEMA di atas;
- f. Bahwa pertimbangan yang saling bertentangan tersebut adalah sebagai berikut:
- Pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama pada paragraf 4 halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 123 yang disetujui dan diambil alih oleh *Judex Facti* tingkat banding pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa paviliun Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 antara Haji Yusuf (almarhum) dan Para Tergugat berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995, namun di sisi lain dalam pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama pada paragraf 1 halaman 29 Putusan



Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 123 yang dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat banding, disebutkan pada pokoknya bahwa menurut Majelis Hakim bila melihat Pasal 5 Akta Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 sebagaimana Bukti P.I.U-5 dan P.T-3, maka terlihat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Ireda/Ipeda, air ledeng telephone dan listrik menjadi tanggungjawab pihak penyewa;

- Dua pertimbangan hukum tersebut jelas-jelas saling bertentangan dan kontradiktif satu sama lain karena di satu sisi Akta Perjanjian Sewa-Menyewa dinyatakan telah berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995, tetapi di lain pihak dipertimbangkan bahwa kewajiban untuk membayar iuran ipeda/pajak, listrik, air dan lainnya menjadi tanggung jawab dari Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat), dimana kewajiban-kewajiban tersebut sampai dengan saat ini masih dijalankan dengan itikad baik oleh Pemohon Kasasi II (dh. Pembanding II/Penggugat II). Jika telah dinyatakan berakhir sejak tahun 1995, tentunya Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat) tidak mempunyai kewajiban lagi untuk melakukan pembayaran-pembayaran tersebut sejak tahun 1995.

- g. Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum yang saling bertentangan tersebut, maka *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dimana syarat-syarat yang wajib untuk diikuti oleh *Judex Facti* tersebut adalah ketentuan yang diatur dalam SEMA Nomor 3/1974 yang mengharuskan adanya pertimbangan yang jelas dan tidak saling bertentangan satu dengan yang lainnya, sehingga sudah seharusnya Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 dibatalkan sesuai dengan SEMA tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu (1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2462 K/Pdt/1984 tanggal 30 Desember 1985, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi karena mengandung kekeliruan penerapan hukum karena dalam



putusan pengadilan tinggi tersebut terdapat pertimbangan yang saling bertentangan atau kontradiktif yang sangat serius dan (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3538 K/Pdt/1984 tanggal 3 Februari 1986, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi karena adanya kontradiksi dalam pertimbangan dimana dalam satu pertimbangan menyatakan suatu dalil gugatan telah terbukti namun dalam pertimbangan lain dalil gugatan yang terbukti tersebut dianulir dengan alasan lain;

II. Alasan Kasasi Kedua:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang berlaku karena menjatuhkan putusannya dengan berdasarkan pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang telah dicabut dan dinyatakan tidak sah oleh Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding telah melakukan kesalahan berat karena begitu saja mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang memberikan pertimbangan hukum dan menjatuhkan putusannya dengan menggunakan atau berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Undang Undang Nomor 4/1992) yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Undang Undang Nomor 1/2011), padahal seharusnya pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut dianulir atau dibatalkan, bukannya justru malah disetujui, diambil alih dan dikuatkan;
4. Bahwa pertimbangan yang nyata-nyata salah tersebut adalah sebagai berikut: (Pertimbangan Hukum Paragraf 4 halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123):

“Menimbang bahwa karena perjanjian sewa menyewa paviliun tersebut di atas diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya, kemudian setelah dihubungkan dengan Pasal 12 ayat (6) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 10 Maret 1992, maka atas dasar pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat telah terdapat cukup alasan menurut hukum untuk menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Paviliun Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 antara Haji



Yusuf (almarhum) dan para Tergugat berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995);

5. Bahwa Undang Undang Nomor 4/1992 secara tegas dan jelas telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang Undang Nomor 1/2011 sebagaimana ternyata disebutkan dalam ketentuan Pasal 166 Undang Undang Nomor 1/2011 yang berbunyi: "Pada saat Undang Undang ini mulai berlaku, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku". Berdasarkan Pasal 167 Undang Undang Nomor 1/2011, Undang Undang Nomor 1/2011 dinyatakan berlaku sejak diundangkan, dimana Undang Undang Nomor 1/2011 diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011. Dengan demikian, terhitung sejak tanggal 12 Januari 2011, Undang Undang Nomor 4/1992 telah tidak berlaku lagi sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai dasar bagi Hakim untuk memberikan pertimbangan hukum dan menjatuhkan putusannya, dan oleh karenanya menurut hukum Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 123 haruslah dibatalkan;
6. Bahwa selain itu, dengan dicabut dan dinyatakannya Undang Undang Nomor 4/1992 tidak berlaku lagi, maka ketentuan mengenai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa yang tidak menggunakan batas waktu atau berlaku selamanya sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4/1992 (khususnya Pasal 12) juga tidak dapat dipergunakan untuk mengadili dan memutus dalam perkara ini. Dengan kata lain, suatu perjanjian sewa-menyewa yang memuat ketentuan masa sewa untuk selamanya setelah berlakunya Undang Undang Nomor 1/2011 adalah sah dan berlaku kembali karena dalam Undang Undang Nomor 1/2011 tidak ada ketentuan mengenai pembatasan atau pengakhiran seperti dalam Undang Undang Nomor 4/1992. Oleh karena itu, jelaslah bahwa akta perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang sah berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga tidak ada alasan bagi Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat) untuk tidak menaati dan menjalankan akta perjanjian sewa menyewa tersebut; Jadi, sudah selayaknya menurut hukum, tuntutan Para Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat) haruslah dikabulkan untuk seluruhnya, sedangkan gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

7. Bahwa terlebih lagi, dalam perkara Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI. *juncto* Nomor 1443K/PDT/2011 yang menjadi dasar gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat), tidak ada satu pun amar putusan yang menyatakan akta perjanjian sewa menyewa batal atau tidak berlaku, dimana amar Putusan Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI yang dikuatkan oleh Putusan Nomor 1443K/PDT/2011 berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permintaan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding II) tersebut di atas,
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 166/PdtG/2009/PN.Jkt.Pst., tanggal 15 September 2009 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut di atas;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Sekarang Terbanding I/Pembanding II) untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding II) untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat (sekarang Terbanding I/Pembanding II) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat (sekarang Terbanding I/Pembanding II) untuk segera mengosongkan rumah tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat (sekarang Pembanding I/Terbanding II) dalam keadaan kosong pada saat putusan perkara ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I/Pembanding II) membayar uang ganti rugi kepada

Halaman 21 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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)



Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/PID.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I/ Pembanding II) mengosongkan dan mengembalikan paviliun dalam perkara *a quo* dalam perkara *a quo* kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/ Terbanding II);

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding II) untuk yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding II) untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I/Pembanding II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat pengadilan, khusus untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dengan demikian semakin jelas bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa masih hidup, berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karenanya selayaknya Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 123 haruslah dibatalkan;

III. Alasan Kasasi Ketiga:

Judex Facti Tingkat Banding telah melanggar hukum perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1573 KUHPerdara yang mengatur mengenai hubungan hukum sewa-menyewa;

8. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding yang begitu saja menyetujui dan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama, telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1573 KUHPerdara yang mengatur secara jelas dan tegas adanya pembaharuan suatu sewa-menyewa yang dapat dilakukan dengan diam-diam atau secara lisan dengan dibuktikan tetap dilakukannya penguasaan atas barang/ rumah yang disewa dan dilakukannya pembayaran sewa;



9. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah menyetujui dan mengambil alih pertimbangan yang keliru dan salah dari *Judex Facti* Tingkat Pertama terkait dengan adanya pembaharuan sewa-menyewa, dimana pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut berbunyi sebagai berikut:

(Pertimbangan Hukum Paragraf 2 halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123):

"Menimbang bahwa dalam persidangan tidak, terbukti ada pembaharuan atau ada pembuatan perjanjian sewa menyewa yang baru atas paviliun tersebut sesuai ketentuan Pasal 21 ayat (2) PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan pemilik, antara penghuni/penyewa (dalam hal ini Para Penggugat) dengan pemilik paviliun (pemiliknya sekarang adalah ahli waris dari almarhum Haji Yusuf dan almarhumah Hajah Komariah yaitu Para Tergugat)";

10. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian II. Alasan kasasi kedua tersebut di atas, dalam pertimbangannya tersebut *Judex Facti* telah menggunakan Undang Undang Nomor 4/1994 yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkannya Undang Undang Nomor 1/2011 sehingga Undang Undang Nomor 4/1994 tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan. Begitu pula seharusnya peraturan pelaksanaan yang bersumber dari Undang Undang Nomor 4/1994 menjadi tidak mempunyai legitimasi dan oleh karenanya tidak tepat apabila peraturan pelaksanaannya dipergunakan sebagai dasar hukum selain menggunakan undang-undang yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, ternyata dalam pertimbangannya tersebut *Judex Facti* juga telah salah menerapkan hukum yang berlaku terkait dengan adanya pembaharuan perjanjian sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 1357 KUHPerdara yang berbunyi: "Jika, setelah berakhirnya suatu penyewaan yang dibuat dengan tulisan, si penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah dengan itu suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal yang mengenai penyewaan-penyewaan dengan lisan";
11. Bahwa jikaalaupun ketentuan Pasal 21 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik ("PP Nomor 44/1994") yang mengatur mengenai pembaharuan terhadap perjanjian sewa menyewa setelah berakhirnya sewa



menyewa rumah berdasarkan ketentuan Pasal 12 Undang Undang Nomor 4/1992, dipandang dapat dipergunakan- *quod non*- maka dalam perkara ini, telah terjadi adanya pembaharuan perjanjian sewa menyewa sejak tahun 1995, dimana hal tersebut terbukti dengan sangat meyakinkan dari adanya fakta penerimaan dengan baik atas pembayaran uang sewa oleh Alm. Orang Tua Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat) atas objek berupa bangunan paviliun seluas 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi) yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 142 m² (seratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A (Pav), Jakarta Pusat, sebagaimana terungkap dalam persidangan berdasarkan Bukti P.I.II-7.g. sampai dengan P.I.II-7.1 dan Bukti P.I.II-8.a sampai dengan P.I.II-8.S. Dari bukti-bukti tersebut terungkap kebenaran fakta bahwa sejak 5 Maret 1996 (setelah 10 Maret 1995 sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12 ayat (6) Undang Undang Nomor 4/1992), orang tua Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat), yaitu Hj. Komariah yang merupakan ahli waris dari Alm H. Jusuf yang meninggal pada tanggal 11 Mei 1983, tetap menerima pembayaran uang sewa, dan setelah Almh. Hj. Komariah meninggal pada tanggal 19 Oktober 2003, Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat) juga tetap menerima pembayaran sewa;

12. Bahwa suatu pembaharuan sewa tidak diharuskan dengan adanya perjanjian secara tertulis, melainkan dapat dilakukan secara lisan atau secara diam-diam (adanya pengakuan untuk tetap menerima uang sewa) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1573 KUHPerdara Hal tersebut diperkuat dan ditegaskan kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2178 K/Pdt/2008 tanggal 18 Desember 2008 yang pada pokoknya menyatakan: Bahwa setelah berakhirnya masa perjanjian dan kedua belah pihak masih tetap melakukan perbuatan hukum seperti pembayaran dan sebagainya selayaknya perjanjian belum berakhir yang mencerminkan faktor simbiosis-mutualistik, maka secara diam-diam kedua belah pihak telah menyatakan sepakat untuk melakukan suatu pembaharuan perjanjian, dimana dengan kesepakatan diam-diam itu, maka berlaku mutlak asas konsensualitas (Pasal 1320 KUHPerdara) yang merupakan undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUHPerdara);



13. Bahwa dengan demikian, telah terjadi secara hukum adanya pembaharuan sewa menyewa rumah, maka di antara Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat) dengan Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat) yang merupakan ahli waris Almh. Hj. Komariah dan Alm. H. Jusuf, masih terikat dan berkewajiban untuk meneruskan akta perjanjian sewa menyewa yang berlaku layaknya undang-undang bagi kedua belah pihak. Akta Perjanjian Sewa Menyewa tidak hapus dengan meninggalnya orang tua Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat). Oleh karena itu, dengan tidak melaksanakan kewajiban yang tertuang dalam akta perjanjian sewa menyewa, yaitu keharusan untuk memberikan jaminan pemanfaatan bangunan paviliun secara tenang, maka Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat) telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), sehingga selayaknya menurut hukum dihukum untuk menaati Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dan/atau membayar ganti rugi kepada Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat);

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah terbukti *Judex Facti* Tingkat Banding telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum yang berlaku, dan oleh karenanya menurut hukum Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 sudah sepatasnya menurut hukum untuk dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Kasasi mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat);

IV. Alasan Kasasi Keempat;

Judex Facti Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, terkait dengan gugatan rekonvensi:

15. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding yang dengan begitu saja menguatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, telah melakukan kesalahan dalam penerapan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara terkait dengan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi), khususnya mengenai tuntutan rekonvensi agar Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) dinyatakan melakukan perbuatan melawan



hukum karena menempati rumah paviliun 9A tanpa ijin dari Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) selaku ahli waris dari alm. H. JUSUF dan alm. Hj. Komariah;

16. Bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan disetujui serta diambilalih oleh *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut, merupakan pertimbangan yang nyata-nyata salah dan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPdata karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana ternyata terbukti dalam Bukti P.II-7.g. sampai dengan P.II-7.1 dan Bukti P.II-8.a sampai dengan P.II-8.S, akta perjanjian sewa menyewa yang menjadi dasar atau alas hak bagi Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat/Rekonvensi) untuk memanfaatkan bangunan paviliun seluas 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi) yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 142 m² (seratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII, 9A (Pav), masih berlaku berdasarkan Undang Undang Nomor 1/2011 dan juga telah diperbaharui oleh Alm. Hj. Komariah, dimana pembaharuan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1573 KUHPdata serta kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2178 K/Pdt/2008 tanggal 18 Desember 2008;

17. Bahwa selain itu, pemanfaatan paviliun 9A yang dilakukan secara sah juga dapat dibuktikan dengan adanya fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yaitu: adanya pembayaran air/listrik, PBB, lpeda/lreda, dan uang sewa. Jadi, Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) menempati/memanfaatkan bangunan paviliun 9A adalah berdasarkan suatu alas hak yang sah yaitu akta perjanjian sewa menyewa dan/atau pembaharuannya, oleh karenanya tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

18. Bahwa jika *Judex Facti* Tingkat Banding melakukan pemeriksaan ulangan secara seksama dan menyeluruh sebagaimana diharuskan oleh ketentuan perundang-undangan, maka *Judex Facti* Tingkat Banding akan dengan mudah dapat menemukan bahwa Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi) justru telah melakukan perbuatan melawan



hukum berupa membuat atau menggunakan beberapa Surat Pemberitahuan PBB tahun 1998 - 2007 yang diduga isinya tidak benar atau palsu sebagaimana tertuang dalam Bukti P.T II.a sampai dengan P.T.II.j, dimana dalam Surat Pemberitahuan PBB tersebut seolah-olah Termohon Kasasi I (dh. Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) telah melakukan pembayaran PBB dari tahun 1998 — 2007, padahal sejak tahun 1978 sampai dengan 2015, PBB dilakukan pembayarannya oleh Pemohon Kasasi II (dh. Pembanding II/ Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi). Untuk lebih jelasnya, mengenai ketidakbenaran atau dugaan palsunya Bukti P.T. II.a s/d. P.T.II.j, tersebut dapat ditunjukkan melalui tabel di bawah ini:

Keterangan	Bukti P.T.II a sd. P.T.II. j (SPPT PBB)	Fakta yang Benar
Alamat Objek	Jalan Batu Tulis XI11/9	Jalan Batu Tulis XIII/9A
Luas Bangunan	60 m ²	74 m ²
Luas Tanah	120 m ²	142 m ²
Kantor penerbit SPPT PBB	Tahun 1998 - 2007 diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir	- Tahun 1998 diterbitkan oleh Kantor Wilayah VI DJ P J aya Khusus; - Tahun 2005 diterbitkan oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat Satu; - Tahun 2006 diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir.
Kepala Kantor Penerbit SPPT PBB	Tahun 1998 - 2007 kepala kantor yang menandatangani SPPT	- pada tahun 2005 yang menjabat sebagai Kepala Kantor yang menandatangani SPPT PBB adalah Drs. Ahing Sutardiana, MBP;
	PBB adalah sama yaitu Vadri Usman, SE, MM	- pada tahun 2006 yang menjabat sebagai Kepak



		Kantor yang menandatangani SPPT PBB adalah Iswar Harahap; - pada tahun 2007 yang menjabat sebagai Kepala Kantor yang menandatangani SPPT PBB adalah Vadri Usman, SE, MM.
--	--	---

19. Bahwa berdasarkan keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Empat dalam Suratnya (i) Nomor S-276/WPJ. 06/KP.1310/2008 tertanggal 3 Maret 2008, Perihal : Penjelasan Atas Surat Tanggal 30 Januari 2008 Perihal Pajak Bumi dan Bangunan Ganda, dan (u) Nomor 4531 1-1.722 tertanggal 10 Nopember 2014, hal: Penjelasan PBB Ganda, telah ternyata bahwa (i) Ir. Acung Sales CS (Termohon Kasasi I (dh. Terbanding I/Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi) tidak terdaftar sebagai subjek PBB di *masterfile* Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Gambir Empat (*vide* bukti P.II-11) dan (u) berdasarkan aplikasi sistem PBB dan BPHTB, data NOP 31.73.070.004.012.0204.0 atas nama Ir. Arung Saleh CS tidak ditemukan;

20. Bahwa dengan demikian, sesungguhnya kebenaran telah terbuka dalam persidangan perkara ini, dimana justru Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi)-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat dan/ataupun mengajukan Surat Pemberitahuan PBB yang diduga palsu atau tidak benar dengan maksud untuk menyesatkan peradilan, sehingga seolah-olah Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi) merupakan pihak yang membayar PBB atas paviliun 9A padahal faktanya pembayaran PBB dilakukan secara rutin oleh Pemohon Kasasi II (dh. Pembanding II/Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi) dari awal sampai dengan saat ini dan PPB tersebut tercatat atas nama Pemohon Kasasi II (dh. Pembanding II/Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi);



21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah ternyata *Judex Facti* Tingkat Banding melakukan kesalahan dalam penerapan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya menurut hukum sudah selayaknya Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan.

V. Alasan Kasasi Kelima:

Judex Facti Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar hukum perjanjian terutama Pasal 1343 dan 1348 KUHPerdara yang mengatur mengenai penafsiran perjanjian, dimana dalam perkara ini akta perjanjian sewa menyewa dibuat dengan maksud untuk selamanya sehingga Para Pemohon Kasasi tidak keberatan untuk mengeluarkan biaya yang apabila dihitung jumlahnya jauh melebihi harga rumah yang disewa dalam rangka menempati bangunan paviliun dimaksud;

22. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah melakukan pelanggaran hukum pembuktian dan hukum perjanjian terutama ketentuan Pasal 1343 dan 1348 KUHPerdara terkait dengan pengeluaran biaya yang sangat besar yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) untuk dapat menempati bangunan paviliun yang nilainya pada waktu itu (tahun 1976) jauh di bawah biaya yang telah dikeluarkan, karena *Judex Facti* Tingkat Banding dengan begitu saja menyetujui dan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama padahal pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dimaksud telah melanggar hukum pembuktian dan hukum perjanjian yang berlaku, dimana pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang melanggar hukum dan dikuatkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding itu adalah sebagai berikut:

(Pertimbangan paragraf ke-2 hal. 29 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 yang diambil alih *Judex Facti* Tingkat Banding):

"Menimbang bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat telah mengeluarkan biaya atas menempati rumah (paviliun) tersebut berupa uang kunci sebesar Rp6.000.000,00 dan pembayaran sebesar Rp1.200.000,00 serta biaya renovasi rumah (paviliun) sebesar Rp3.000.000,00 menurut Majelis Hakim bila melihat Pasal 5 Akta Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976



sebagaimana Bukti P.I.L-5 dan P.T-3, maka terlihat pengeluaran tersebut menjadi tanggung jawab pihak penyewa, oleh sebab itu dalil Para Penggugat tersebut tidak beralasan hukum maka harus ditolak";

23. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang disetujui dan diambil alih *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut telah melanggar hukum pembuktian dan perjanjian yang berlaku, dimana pelanggaran-pelanggaran tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa sama sekali tidak mengatur mengenai biaya uang kunci sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan pembayaran sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), melainkan hanya mengatur kewajiban mengenai perbaikan, dan pembayaran ipeda, listrik dan ledeng, dimana selengkapnya bunyi Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah sebagai berikut:

"Segala perbaikan yang telah dilakukan oleh pihak kedua pada paviiyun tersebut tetap menjadi miliknya pihak pertama, sedangkan pihak pertama tidak diwajibkan untuk memberi ganti kerugian kepada pihak kedua untuk perbaikan-perbaikan tersebut, pihak kedua wajib pula membayar lreda, rekening listrik, leideng selama masa sewa menyewa berlangsung untuk paviliun tersebut";

Dengan demikian, secara kasat mata, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian karena nyata-nyata dalam Pasal 5 akta perjanjian sewa menyewa tidak menyebutkan mengenai adanya kewajiban untuk membayar uang kunci kepada penyewa sebelumnya dan uang kompensasi kepada Aim. H. Jusuf. Jadi *Judex Facti* salah menilai isi bukti berupa akta perjanjian sewa menyewa dimaksud, dengan mengatakan uang kunci merupakan tanggung jawab penyewa berdasarkan Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa;

- b. Bahwa pengeluaran biaya-biaya tersebut diatur terpisah tetapi masih terkait dan tidak dapat dipisahkan dari akta perjanjian sewa menyewa, dan selain itu pembayaran biaya dimaksud menjadi bukti, adanya maksud dari Alm. H. JUSUF dan Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) pada waktu itu (tahun 1976) untuk pengalihan bangunan paviliun 9A mengingat nilai yang telah dikeluarkan pada waktu itu jauh



melebihi nilai dari bangunan yang menjadi objek akta perjanjian sewa menyewa, oleh karenanya jangka waktu yang disebutkan dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut diatur "untuk selamanya". Biaya yang telah dikeluarkan untuk mengosongkan bangunan paviliun 9 A dari penyewa sebelumnya, Ny. Titi Netty, sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) seharusnya menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari Alm H. Jusuf, namun pada waktu itu Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) dengan iktikad baik untuk menyelesaikannya dan bahkan masih bersedia untuk memberikan kompensasi kepada Alm H. Jusuf sebesar 20% dari nilai uang kunci atau sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu Rupiah), sebagaimana tertuang dan terbukti dalam Bukti P.I.II-1 dan P.I.II-2;

- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1343 KUHPdata, suatu perjanjian haruslah ditafsirkan dengan menyelidiki maksud dari para pihak yang membuatnya. Dan lebih lagi, dalam Pasal 1348 KUHPdata, diatur bahwa suatu janji dalam perjanjian harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya, bukan sepotong-sepotong, dimana selengkapnya bunyi Pasal 1348 KUHPdata adalah "Semua janji yang dibuat dalam suatu perjanjian, harus ditafsirkan dalam hubungan satu sama lain, tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya". Oleh karena itu, maksud dari para pihak untuk membuat akta perjanjian sewa menyewa haruslah dikaitkan/dihubungkan dengan pembayaran uang kunci dan kompensasi karena tanpa adanya uang kunci dan kompensasi yang nilainya sangat besar Akta Perjanjian Sewa Menyewa belum dapat direalisasikan mengingat objek sewa (bangunan paviliun) masih ditempati oleh penyewa lainnya, padahal menurut hukum pihak yang menyewakan (*in casu* Am. H. Jusuf) wajib untuk menyerahkan barang (dalam hal ini bangunan paviliun 9A) kepada Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) dalam keadaan siap untuk dihuni; Namun faktanya, bangunan masih dikuasai dan ditempati pihak lain, sehingga seharusnya untuk "mengusir pihak lain tersebut" atau "mengosongkan bangunannya" menjadi tanggung jawab dari pihak yang I menyewakan (dalam hal ini Alm. H. Jusuf). Pembayaran



biaya yang sangat besar itu dimaksudkan untuk menyewa bangunan paviliun "untuk selamanya" sebagaimana disebutkan dalam akta perjanjian sewa menyewa. Dengan demikian, apabila "maksud untuk masa sewa selamanya" diakhiri, padahal Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) telah mengeluarkan biaya yang sangat besar melebihi nilai bangunan yang disewakan dan uang sewa tetap terus dibayarkan sesuai dengan akta perjanjian sewa menyewa (bahkan dengan iktikad baik dilakukan penyesuaian), maka pengakhiran tersebut harus dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian dari pihak yang menyewakan (dalam hal ini Alm. H. Jusuf yang digantikan oleh Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi)) kepada penyewa (dalam hal ini Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi));

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah ternyata *Judex Facti* Tingkat Banding melakukan pelanggaran hukum yang berlaku, dan oleh karenanya Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1462 K/Pdt/1989 tanggal 29 November 1993 yang pada pokoknya menyatakan putusan *Judex Facti* batal karena terdapat kesalahan penerapan hukum pembuktian dimana *Judex Facti* telah salah dalam menilai isi bukti berupa akta jual beli dengan hak membeli kembali;

VI. Alasan Kasasi Keenam;

Judex Facti Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum pembuktian terkait dengan objek dari akta perjanjian sewa menyewa yang hanya berupa rumah, tidak termasuk tanah, karena tanah tercatat atas nama pihak lain, namun *Judex Facti* dengan begitu saja memasukkan tanah sebagai objek sewa;

25. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah menyetujui dan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian terkait dengan objek sewa-menyewa yang diatur dalam akta perjanjian sewa menyewa, dimana objek sewa hanya berupa rumah yang berdiri di atas tanah yang tercatat atas nama pihak lain namun oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama objek sewa-menyewa disebutkan termasuk tanahnya sehingga *Judex Facti* Tingkat



Pertama menghukum Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/ Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) untuk menyerahkan tanah berikut bangunan paviliun, dan oleh karenanya *Judex Facti* Tingkat Banding dengan demikian telah melakukan kesalahan dalam penerapan hukum;

26. Bahwa kesalahan penerapan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat Banding pada paragraf 1 hal. 28 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 menyatakan:

"Menimbang bahwa dari bukti RLE-t, P.LII-2, P.I.II-3, P.I.E-4, P.I.E-5, P.T-2, P.T-3, P.T-7, P.T-8, menurut Majelis Hakim telah terdapat fakta hukum yaitu sejak tanggal 3 Mei 1976 telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa paviliun milik almarhum Haji Yusuf (orang tua Para Tergugat) antara Para Penggugat (sebagai penyewa) dan almarhum Haji Yusuf (orang tua Para Tergugat, sebagai yang menyewakan), dimana paviliun tersebut terbuat dari dinding tembok lantai ubin, atap genteng dilengkapi dengan penerangan listrik dan saluran air ledeng berdiri di atas tanah sewa kepunyaan PT Gunung Kencana Jakarta seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), terletak di Jalan Batu Tulis XIII/ 9A Paviliun Jakarta Pusat dengan harga sewa perbulan Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) serta sewa menyewa tersebut diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya";

b. Dengan demikian, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum tersebut telah dengan jelas menyebutkan bahwa terdapat fakta hukum sewa menyewa paviliun yang berdiri di atas tanah sewa kepunyaan PT Gunung Kencana Jakarta seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), sehingga yang menjadi objek dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah bangunan paviliun, bukan tanahnya karena tanah tempat berdirinya paviliun tersebut kepunyaan PT Gunung Kencana Jakarta;

c. Namun demikian, ternyata dalam pertimbangan yang tertuang pada paragraf ke-3 hal. 31 dan amar dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, ditentukan "agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak dari



padanya tanpa kecuali untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah (paviliun) yang terletak di Jalan Batu Tulis XHI/9A, RT 017, RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi". Bagaimana mungkin Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) dihukum untuk menyerahkan tanah yang bukan merupakan objek sewa menyewa dan tanah tersebut kepunyaan pihak lain, dalam hal ini PT Gunung Kencana Jakarta?;

- d. Jadi, sangat kentara, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak cermat dan tepat dalam menilai akta perjanjian sewa menyewa sehingga melakukan kesalahan fatal dalam memberikan pertimbangan dan putusannya mengingat Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) tidak dapat dihukum untuk menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A, RT. 017, RW.002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat kepada Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Konvensi). Oleh karena itu, sepantasnya menurut hukum, Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan;

27. Bahwa selain pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut merupakan pertimbangan hukum yang salah, ternyata pertimbangan dimaksud juga tidak mempunyai kesesuaian dengan amar putusan, dimana dalam pertimbangan hukum objek sewa disebutkan berupa paviliun yang berdiri di atas tanah kepunyaan pihak lain, tetapi dalam amar putusannya objek sewa diperluas menjadi tanah dan bangunan paviliun karena Para Pemohon Kasasi (dh. Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan paviliun. Dengan demikian, karena terjadi ketidaksesuaian antara pertimbangan hukum dan amar putusan, maka menurut hukum, putusan yang sedemikian itu telah melanggar tertib hukum acara, sehingga Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan;



VII. Alasan Kasasi Ketujuh:

Judex Facti Tingkat Banding telah melakukan kesalahan penerapan hukum acara perdata, khususnya Pasal 1917 KUHPerdata, karena telah memberikan putusan yang bersifat duplikasi atau tumpang tindih dengan putusan dalam perkara lainnya

28. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 123 telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum acara perdata, terutama ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata karena telah mengabulkan gugatan reconvensi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (dh. Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Reconvensi) padahal tuntutan dalam gugatan reconvensi tersebut telah dijatuhkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 166/Pdt,G/2009/PN.Jkt.Pst., tanggal 15 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI tanggal 16 Nopember 2010 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1443 K/Pdt/2011 tanggal 10 April 2012 (Putusan Kasasi Nomor 1443 K/Pdt/2011), sehingga dengan menjatuhkan putusannya yang mengabulkan gugatan reconvensi dalam perkara ini, maka *Judex Facti* Tingkat Banding telah menjatuhkan suatu penghukuman yang akan dilakukan dua kali (dengan kata lain terjadi putusan yang bersifat duplikasi dan atau tumpang tindih);

29. Bahwa dalam perkara ini, *Judex Facti* Tingkat Banding telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123, dimana bunyi amar Dalam Reconvensi yang tertuang dalam putusan tersebut antara lain sebagai berikut:

- Menghukum Para Tergugat Reconvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tanpa kecuali untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah (paviliun) yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A, RT 017, RW 002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat kepada Para Penggugat Reconvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah;
- Menghukum Tergugat I Reconvensi dan Tergugat II Reconvensi/ Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Reconvensi/ Para Tergugat Konvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap bulannya terhitung sejak Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengosongkan dan mengembalikan rumah (paviliun) tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

30. Bahwa dari amar tersebut, terdapat dua hal pokok, yaitu (1) penyerahan sebidang tanah dan bangunan paviliun, dan (2) pembayaran ganti rugi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan terhitung sejak Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai mengosongkan dan mengembalikan rumah paviliun. Dua hal pokok amar putusan yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 116 tersebut ternyata telah diputus atau dijatuhkan dalam Putusan Kasasi Nomor 1443, yang berbunyi sebagai berikut:

- Menghukum Tergugat (sekarang Terbanding I/Pembanding II) untuk segera mengosongkan rumah tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat (sekarang Pembanding I/ Terbanding I) dalam keadaan kosong pada saat putusan perkara ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I/Pembanding II) membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding 1/Terbanding) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan, dihitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/PID.B/2007/PN.JKT.PST., tanggal 30 April 2008 mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I/ Pembanding II) mengosongkan dan mengembalikan paviliun dalam perkara *a quo* dalam perkara *a quo* kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/ Terbanding II);

31. Bahwa rumah yang dimaksud dalam Putusan Kasasi Nomor 1443 tersebut merupakan bangunan paviliun 9 A yang menjadi objek dari gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (dh.

Halaman 36 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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

Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) dalam perkara ini, sebagaimana dapat dikutip dari pertimbangan hukum pada halaman 14 dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 03/Pdt/2010/PT.DKI tanggal 16 November 2010 yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor 1443, sebagai berikut:

"Menimbang bahwa berdasar pertimbangan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa telah terdapat fakta hukum yakni, sejak tanggal 3 Mei 1976 telah terjalin hubungan hukum sewa menyewa paviliun milik Haji Jusuf antara Tergugat dan Tuan Haji Jusuf semasa hidupnya (sekarang almarhum) berikut dengan turutan-turutannya, dimana paviliun tersebut terbuat dari dinding tembok lan tai ubin, atap genteng, dilengkapi dengan penerangan listrik dan saluran air ledeng, terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Batu Tulis XIII/9A paviliun, berdiri di atas tanah sewa kepunyaan Perseroan Terbatas PT Gunung Kencana Jakarta berukuran lebih kurang 120 m² dengan harga sewa sebesar Rp2000,00 (dua ribu rupiah) per bulan, sewa menyewa tersebut diadakan untuk jangka, waktu yang tidak ditentukan lamanya (untuk selamanya)";

Begitu pula putusan pidana yang disebutkan tersebut juga merupakan putusan pidana yang sama yang disebutkan dalam gugatan rekonvensi. Perlu disampaikan bahwa putusan pidana tersebut hanya menyangkut Pemohon Kasasi II (dh. Pembanding II/Penggugat II Konvensi) dan tidak ada sangkut pautnya dengan Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I), sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi I (dh. Pembanding I/Penggugat I Konvensi) dihukum membayar ganti rugi yang dikaitkan dengan putusan pidana tersebut?;

32. Bahwa dengan demikian, objek yang telah diputuskan dalam Putusan Kasasi Nomor 1443 ternyata diputuskan kembali secara sama untuk kedua kalinya, oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, sehingga untuk satu objek yang berupa penyerahan bangunan paviliun berikut pemberian ganti kerugian yang besarnya sama dan didasarkan perhitungan yang sama, harus dilakukan dua kali akibat adanya Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 123 dalam perkara ini. Jadi, *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama melalui Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 37 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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

Jakarta Pusat 123 telah melakukan duplikasi atau tumpang tindih dengan Putusan Kasasi Nomor 1443;

33. Bahwa dengan menjatuhkan putusan yang bersifat duplikasi atau tumpang tindih tersebut, maka *Judex Facti* Tingkat Banding telah melanggar ketentuan hukum acara, khususnya Pasal 1917 KUHPerdara yang mengatur mengenai "*ne bis in idem*", dalam arti untuk suatu objek yang telah diputus dalam suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak dapat diputus kembali untuk kedua kalinya. Duplikasi dan tumpang tindih isi putusan tersebut jelas akan menimbulkan adanya ketidakpastian hukum serta ketidakadilan karena akan timbul penjatuhan hukuman berkali-kali atas hal yang sama. Oleh karena itu, sudah selayaknya menurut hukum Putusan PT DKI Nomor 116 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123 haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 166 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 maka Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak berlaku namun berdasarkan Pasal 164 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1992 masih dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan belum ada peraturan pelaksanaan yang baru. Maka berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik telah diatur yaitu bahwa perjanjian sewa menyewa yang tidak menentukan batas waktu dinyatakan berakhir 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 pada tanggal 10 Maret 1992;

Bahwa oleh karena itu, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 dinyatakan berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995 dan tindakan Tergugat yang masih menguasai objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang bersifat melawan hukum;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut tidak bisa dibenarkan oleh karena alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan

Halaman 38 dari 40 hal. Put. Nomor 134 K/Pdt/2017

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)



dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi JOHANNES A.K. SOERJOKO dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **JOHANNES A.K. SOERJOKO** , 2. **NECODEMUS DJAJA SURJADJAJA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2017, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H. M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

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
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003