



**PUTUSAN**  
**Nomor 698 PK/Pdt/2014**

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

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**IGNATIUS EDDY SUBAGIO**, bertempat tinggal di Jalan Kranggan V/45-II, Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, selanjutnya memberi kuasa kepada: Susilo, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Tenggilis Lama III-B Nomor 47 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2012;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/  
Tergugat I/Pembanding I;

melawan

**SRI UMAMIE**, bertempat tinggal di Jalan Tembok Gede III Nomor 4 Surabaya;  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/  
Penggugat/Terbanding;

dan

1. **JEFFRY HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya;
2. **RONNY HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II dan Turut Termohon Kasasi/ Tergugat III/Pembanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding III telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 150 K/PDT/2011 tanggal 31 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhum MARDJIMIN (Djimin) yang telah wafat pada tanggal 25 Desember 1981 berdasarkan Surat Fatwa Pengadilan Agama Surabaya tentang Waris Damai Nomor 824/Fatwa/I/1982 (vide bukti P-1);
2. Bahwa almarhum MARDJIMIN (Djimin) semasa hidupnya memiliki sebuah bangunan rumah di atas tanah yang terletak di Jalan Kranggan V/45-II, Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan Kota Surabaya yang diperoleh dari cara membeli dari DARMINAH umur 45 tahun tinggal di Kampung Kranggan VI Nomor 68 Surabaya berdasarkan Surat Jual Beli Rumah/Tanah Pekarangan Nomor 38/213/1957 tertanggal 9 November 1957 (vide bukti P-2);
3. Bahwa pada tanggal 1 Mei 1974 atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya oleh MARDJIMIN (Djimin) telah disewakan kepada Ny. Ratna Dewi Irawati bertempat tinggal di Jalan Kebangsren Nomor 10 Surabaya berdasarkan Perjanjian Sewa yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Wijaya dengan Akta Nomor 6, tanggal 1 Mei 1974 (vide bukti P-3);
4. Bahwa pada tanggal 20 April 1981 MARDJIMIN (Djimin) bermaksud untuk menghentikan sewa menyewa karena rumah Jalan Kranggan V/45-II Surabaya akan ditempati sendiri sebagai tempat tinggal, akan tetapi Penyewa Ny. Ratna Dewi Irawati keberatan dengan alasan karena sewa menyewa tersebut bersifat selamanya dan turun temurun;
5. Bahwa dengan alasan karena rumah tersebut akan dihuni sendiri oleh MARDJIMIN (Djimin) sebagai pemiliknya dan tidak akan disewakan lagi, maka sejak tahun 1979 MARDJIMIN (Djimin) menolak menerima uang sewa dari Ny. Ratna Dewi Irawati;
6. Bahwa pada tanggal 25 Desember 1981 MARDJIMIN (Djimin) pemilik rumah telah meninggal dunia berdasarkan Surat Kematian yang dikeluarkan Kelurahan Bubutan pada tanggal 11 Maret 1985 (vide bukti P-4), demikian juga Ny. Ratna Dewi Irawati sebagai Penyewa juga meninggal dunia pada bulan April tahun 2008;
7. Bahwa setelah meninggalnya MARDJIMIN (Djimin) selaku pemilik rumah dan Ny. Ratna Dewi Irawati sebagai Penyewa, maka seharusnya hubungan hukum sewa menyewa antara MARDJIMIN (Djimin) dan Ny. Ratna Dewi Irawati sudah selesai dan berakhir, sehingga seharusnya Akta Notaris Eddy Wijaya dengan Akta Nomor 6, tanggal 1 Mei 1974 tidak berlaku lagi;



8. Bahwa setelah meninggalnya MARDJIMIN (Djimin), maka harta waris atas rumah yang terletak di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya beralih pada ahli warisnya yaitu Penggugat berdasarkan Surat Fatwa Pengadilan Agama Surabaya tentang Waris Damai Nomor 824/Fatwa/I/1982;
9. Bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas rumah yang terletak di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya bermaksud untuk menempati sendiri rumah tersebut, akan tetapi rumah tersebut sampai saat ini ternyata masih dihuni oleh para ahli waris Ny. Ratna Dewi Irawati yaitu Para Tergugat;
10. Bahwa Penggugat telah berusaha berbagai cara agar Para Tergugat mengosongkan rumah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya, tetapi Para Tergugat menolak dengan berbagai alasan;
11. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut di atas jelas-jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, karena alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa dengan telah meninggalnya MARDJIMIN sebagai pemilik rumah dan telah meninggalnya Ny. Ratna Dewi Irawati sebagai Penyewa, maka seharusnya Akta Notaris Eddy Wijaya dengan Akta Nomor 6, tanggal 1 Mei 1974 telah berakhir dan dinyatakan tidak berlaku lagi;
  - b. Bahwa Penggugat selaku ahli waris yang sah berhak untuk menempati atas tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya, tetapi Para Tergugat dengan berbagai alasan menolak meninggalkan/mengosongkan rumah milik Para Penggugat tersebut;
  - c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dalam Pasal 12 ayat (6) disebutkan bahwa "sewa menyewa rumah dengan perjanjian tertulis atau tidak tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum Undang-Undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang ini";
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka dapatlah disimpulkan Para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga wajar Para Penggugat menuntut kerugian baik materiil maupun immateriil sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
13. Bahwa walaupun Para Tergugat telah menitipkan uang konsinyasi ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pembayaran sewa rumah tetapi karena nilai uang konsinyasi dimaksud tidak didasarkan pada kesepakatan harga sewa, mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan tidak mengikat kepada Penggugat uang konsinyasi tersebut;



14. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut kerugian materiil maupun immateriil yang diderita Penggugat sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil.

Dengan perbuatan Para Tergugat ternyata telah menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp192.000.000,- (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- untuk masa sewa tahun 1983-1988 senilai Rp1.500.000,-/tahun jadi masa sewa 5 tahun senilai Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- untuk masa sewa tahun 1988-1993 senilai Rp2.500.000,-/tahun jadi masa sewa 5 tahun senilai Rp12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- untuk masa sewa tahun 1993 - 1998 senilai Rp5000.000,-/tahun jadi masa sewa 5 tahun senilai Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- untuk masa sewa tahun 1998-2003 senilai Rp10.000.000,-/tahun jadi masa sewa 5 tahun senilai Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- untuk masa sewa tahun 2003-2008 senilai Rp15.000.000,-/tahun jadi masa sewa 5 tahun senilai Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- untuk masa sewa tahun 2008-2009 senilai Rp20.000.000,-/tahun jadi masa sewa 1 tahun senilai Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil.

Dengan munculnya kasus ini ternyata secara moril telah merugikan Penggugat. Hal ini karena Para Tergugat telah mengklaim bahwa rumah yang disewa dan merupakan milik Penggugat seolah-olah telah diklaim seperti miliknya sendiri, sehingga secara psikologis Penggugat sangat terganggu dan gelisah, karena tidak segera dapat menempati rumah milik sendiri;

Untuk memulihkan gangguan psikologis pada Penggugat, maka wajar apabila Penggugat menuntut kompensasi atas kerugian kepada para Tergugat sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

15. Bahwa pembayaran ganti rugi baik materiil sebesar Rp192.000.000,- (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) oleh Para Tergugat dan pembayaran kompensasi atas kerugian immateriil oleh para Tergugat sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), harus dilakukan secara kontan dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



16. Bahwa mengingat bangunan rumah yang terletak di atas tanah milik Penggugat terus menerus ditempati oleh para Tergugat, maka dikhawatirkan menjadi tidak jelas kepemilikan dan penguasaan atas tanah milik Penggugat tersebut, maka sangat beralasan bila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengeluarkan putusan provisi agar Para Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk mengosongkan bangunan rumah di atas tanah tersebut;
17. Bahwa dengan demikian Penggugat mohon agar Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan kembali hak atas tanah dan bangunan rumah Jalan Kranggan V/45-II Surabaya milik Penggugat dan mengembalikannya seperti bentuk semula secara sukarela dalam keadaan kosong dan baik;
18. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar pengadilan berkenan menjatuhkan putusan pengadilan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR;
19. Bahwa atas keterlambatan memenuhi ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Para Tergugat dikenakan denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari sampai ganti rugi tersebut dibayar lunas;

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan para Tergugat untuk mengosongkan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat Jalan Kranggan V/45-II Surabaya dalam keadaan kosong dan baik ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah Jalan Kranggan V/45-II Surabaya adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Wijaya dengan Akta Nomor 6, tanggal 1 Mei 1974 dinyatakan tidak berlaku;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kompensasi atas kerugian immateriil dengan cara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan Para Tergugat memenuhi bunyi putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.SBY. tanggal 19 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat-Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya antara adalah milik Penggugat;
4. Menghentikan perjanjian sewa-menyewa rumah dan tanah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya antara almarhum MARDJIMIN (Djimin) dengan almarhumah Ny. Ratna Dewi Irawati sebagaimana Akta Notaris Eddy Wijaya Nomor 6 tanggal 1 Mei 1974 sejak tanggal 21 April 1980;
5. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar uang sewa rumah dan tanah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya dari tahun 1980 sampai dilaksanakan putusan ini (eksekusi) dengan jumlah memakai rumus:

$$H = \frac{Ex(TxH1)}{E}$$

Keterangan:

H = harga uang sewa rumah pada saat eksekusi;

E = harga emas per gramnya saat eksekusi;

T = jumlah tahun pada saat eksekusi;

H 1 = harga uang sewa rumah pada tahun 1980 sejumlah Rp39.000,00;

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 698 PK/Pdt/2014



E 1 = harga emas per gramnya pada tahun 1980;

6. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah di Jalan Kranggan V/45-11 Surabaya pada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 457/PDT/2009/PT.SBY. tanggal 8 Desember 2009 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Mei 2009 Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.Sby. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II-Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 150 K/PDT/2011 tanggal 31 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. IGNATIUS EDDY SUBAGIO** dan **2. JEFFRY HARTONO** tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I,II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 150 K/PDT/2011 tanggal 31 Mei 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 19 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2012 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 18 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.Sby. Jo. Nomor 457/PDT/2009/PT.Sby. Jo. Nomor 150 K/PDT/2011 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 10 Agustus 2012 telah diberitahu tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I, namun tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali sebagaimana diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya mengabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang diminta (Ultra Petita) dalam memutus perkara Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.Sby tanggal 19 Mei 2009; Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat-Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya adalah milik Penggugat;
- Menghentikan perjanjian sewa menyewa dan tanah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya antara almarhum MARDJIMIN (DJIMIN) dengan Almarhumah RATNA DEWI IRAWATI sebagaimana Akta Notaris EDDY WIJAYA Nomor 6 tanggal 1 Mei 1974 sejak tanggal 21 April 1980;
- Menghukum Tergugat-Tergugat secara bersama-sama untuk membayar uang sewa rumah dan tanah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya dari tahun 1980 sampai dilaksanakan putusan ini (eksekusi) dengan jumlah memakai rumus:

$$H = E \times \left( T \times \frac{H1}{E1} \right)$$

Keterangan:

- H = harga uang sewa rumah pada saat eksekusi;
- E = harga emas pergramnya saat eksekusi;
- T = jumlah tahun pada saat eksekusi, dihitung dari tahun 1980;
- H1 = harga uang sewa rumah pada tahun 1980 sejumlah Rp39.000,00;
- E1 = harga emas pergramnya pada tahun 1980;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya pada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan penggugat selebihnya;

Adalah suatu putusan yang telah mengabulkan gugatan terhadap suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada apa yang dituntut (*ultra petita*) karena yang menjadi petitum gugatan penggugat dalam perkara *a quo* tidak meminta yaitu "Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan rumah di Jl. Kranggan V/45-II Surabaya pada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun", (periksa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.Sby halaman 23);

Bahwa, dari isi petitum gugatan tersebut diatas jelas tidak ada permintaan penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat-Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan rumah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya pada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

Dengan demikian, maka jelas Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya telah mengabulkan gugatan terhadap suatu hal yang tidak dituntut atau melebihi dari apa yang dituntut (*ultra petita*) dalam memutus perkara Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.Sby tanggal 19 Mei 2009, sehingga putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 178 Ayat (3) HIR yang menegaskan bahwa: "Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta atau mengabulkan lebih dari yang digugat";

- II. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara Nomor 114/Pdt.G/2009/PN.Sby tanggal 19 Mei 2009;

Bahwa, perkara *a quo* adalah berkaitan dengan "Perjanjian" sebagaimana yang dibuktikan oleh Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali, yakni Bukti P-1 berupa "Akta Perjanjian Sewa Menyewa" Nomor 30 tanggal 12-12-1968 dari Notaris OEI TOO AN, S.H., di Surabaya antara Tn. MARDJIMIN dan Ny. INDRAWATI;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 698 PK/Pdt/2014



1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya pada halaman 15, 16, yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas";

"Menimbang, bahwa pokok dalil gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat adalah ahli waris dari DJIMIN, DJIMIN telah meninggal dunia pada tahun 1981, semasa hidupnya DJIMIN mempunyai rumah di Jalan Kranggan V/45-II Surabaya yang ia peroleh dengan cara membeli dari DARMINAH pada tahun 1974 rumah dan tanah tersebut oleh DJIMIN disewakan pada NY. RATNA DEWI IRAWATI pada tahun 1981 (sebelum meninggal dunia) DJIMIN bermaksud menghentikan sewa-menyewa rumahnya tersebut, akan tetapi NY. RATNA DEWI IRAWATI menolaknya, dengan alasan sewa-menyewa tersebut bersifat selamanya dan turun-temurun, Pada Tahun 1985 NY. RATNA DEWI IRAWATI meninggal dunia, rumah dan tanah milik orang tua Penggugat masih ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai suami dan anak-anak dari NY. RATNA DEWI IRAWATI";

Pada halaman 17 paragraf ke 3 (tiga) dan ke 4 (empat), yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa dalil Tergugat-Tergugat yang menerangkan bahwa ia berhak untuk meneruskan sewa-menyewa antara DJIMIN dan NY. RATNA DEWI IRAWATI diterangkan bahwa apabila salah satu pihak meninggal dunia sewa menyewa diteruskan oleh ahli warisnya dan masa berlakunya sampai jangka waktu yang tidak ditentukan";

"Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat-Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh almarhum MARDJIMIN dan Almarhumah RATNA DEWI IRAWATI sebagaimana bukti P-1, P-9 dan T1.2.3-23";

Adalah suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata karena telah mencampuraduk kan atau menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan hukum mengenai perjanjian, padahal telah jelas lalai menjalankan kewajiban apa yang diperjanjikan adalah "*wanprestas*" bukan perbuatan melawan hukum, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tersebut bertentangan dengan hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan:

"Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 698 PK/Pdt/2014



*wanprestasi* (ingkar Janji) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Hal ini dikarenakan kedua jenis tuntutan tersebut mempunyai sifat dan hakikat yang berbeda”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut juga tidak jelas dan kabur terhadap apa yang menjadi tolok ukur yang digunakan sebagai dasar pengujian (*toetsingsgronden*) dalam memutus perkara *a quo*, apakah tindakan Tergugat-Tergugat termasuk melakukan perbuatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) ;

1. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya halaman 19 paragraf ke 2 (dua) menyatakan: “Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka perjanjian sewa-menyewa antar Almarhum DJIMIN dengan Almarhumah RATNA DEWI IRAWATI haruslah dihentikan”;

Adalah suatu pertimbangan yang saling bertentangan karena dalam amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya hanya “menyatakan Tergugat-Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini menyimpang dari pokok perkaranya yakni tentang Perjanjian (vide bukti P-1), sehingga tuntutan melawan hukum bertentangan dengan akibat dari suatu perjanjian yang seyogyanya menuntut “prestasi dan *wanprestasi*”;

2. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada halaman 17 paragraf ke 3 (tiga) telah menyatakan:

“Menimbang, bahwa dalil Tergugat-Tergugat yang menerangkan bahwa ia berhak untuk meneruskan sewa-menyewa antara DJIMIN dan NY. RATNA DEWI IRAWATI diterangkan bahwa apabila salah satu pihak meninggal dunia sewa menyewa diteruskan oleh ahli warisnya dan masa berlakunya sampai jangka waktu yang tidak ditentukan”;

Adalah suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata karena pertimbangan tersebut tidak disertai dengan pertimbangan-pertimbangan yang cukup tentang kriteria-kriteria apa saja yang menyebabkan bahwa Tergugat-Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan klausul-klausul atau pasal-pasal apa saja dalam isi perjanjian sewa menyewa *a quo* yang dilanggar/dilawan oleh Tergugat-Tergugat sehingga Tergugat-Tergugat dapat dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya seharusnya mempertimbangkan fakta-fakta atas keadaan yang menyebabkan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri (vide bukti P-1). Apabila tidak menepati waktu dan pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya, maka pihak yang tidak menepati waktu dan pelaksanaan prestasi tersebut telah lalai. Jadi dengan adanya pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak yang tidak berprestasi kepada pihak yang lain, maka hal ini menyebabkan pihak yang lalai dalam keadaan "*wanprestasi*" bukan "Perbuatan Melawan Hukum";

Bahwa, demikian pula Yoni A Setyono (Pengajar Hukum Acara Perdata Universitas Indonesia) berpendapat, penggabungan gugatan PMH dan wanprestasi secara hukum tak diperbolehkan. ([hukum online, 3 Agustus 2009](#));

Begitu pula M. Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk "Hukum Acara Perdata" menyebutkan bahwa "tidak dibenarkan mencampuradukkan *wanprestasi* dengan PMH dalam gugatan". Pendapat kedua pakar ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 (tanggal 24 April 1986) menyebutkan bahwa "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";

Seseorang dikatakan melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain, maka akibat hukumnya adalah *wanprestasi*. Tiada *wanprestasi* apabila tidak ada perjanjian sebelumnya, sejalan dengan perkara *a quo* berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa vide bukti P-1, maka perkara *a quo* adalah perkara '*wanprestasi* bukan Perbuatan Melawan Hukum';

Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan (Pasal 1352 KUHPerdata). Perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari "undang-undang", bukan karena "perjanjian" yang berdasarkan persetujuan. Perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang;

Dengan demikian seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan *dengan* hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan. Perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*rechtmagigt, lawful*) atau yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatig, unlawful*). Dari itu akan mendapatkan apakah bentuk perbuatan melawan hukum tersebut berupa

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 698 PK/Pdt/2014



pelanggaran pidana (*factum delictum*), kesalahan perdata (*law of tort*) atau keduanya sekaligus. Dalam hal terdapat kedua kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggung jawaban perdata (*civil liability*), bukan karena Perjanjian Sewa Menyewa (Vide bukti P-1);

Hal ini diperkuat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan: apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur”;

Sementara perkara *a quo* didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, tuntutan ganti rugi tidak perlu menyebut ganti rugi bagaimana bentuknya dan tidak memerlukan perincian (Pasal 1365 KUHPperdata). Tuntutan ganti rugi didasarkan pada hitungan objektif dan konkrit yang meliputi materiil dan moril. Dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition, herstel in de oorspronkelijke toestand, herstel in de vorige toestand*);

Bahwa, Meskipun tuntutan ganti rugi Perbuatan Melawan Hukum tidak diperlukan secara rinci, beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung membatasi tuntutan besaran nilai dan jumlah ganti rugi, misal “besarnya jumlah ganti rugi perbuatan melawan hukum, diperpegangi prinsip Pasal 1372 KUHPperdata yakni didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak” (Putusan Mahkamah Agung Nomor 196 K/Sip/1974 tanggal 7 Oktober 1976). Juga “soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran”.(Putusan Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Sip/1977 tanggal 13 April 1978);

Bahwa, dengan demikian Perkara *a quo* harusnya putusan Hakim dalam menghadapi perkara ini Idealnya Hakim menjatuhkan putusan NO (*niet ontvankeliek verklaard*) alias menyatakan gugatan tidak dapat diterima, sejak mendapatkan perkara yang mengakumulasikan antara “*wanprestasi*” dan “Perbuatan Melawan Hukum”, atau Perkara yang seharusnya *wanprestasi* didalilkan Perbuatan Melawan Hukum, secara *ex officio*, tanpa harus menunggu adanya eksepsi dari Tergugat;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan,

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 698 PK/Pdt/2014



karena setelah meneliti secara seksama Memori Peninjauan Kembali tertanggal 6 Juni 2012, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim maupun kekeliruan yang nyata dalam putusan perkara *a quo*;

Bahwa sesuai dengan fakta dipersidangan sebagai pemilik tidak berkehendak untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa antara dirinya dengan penyewa yaitu Ny. Ratna Dewi Irawati almarhumah (isteri Tergugat I, ibu Tergugat II dan III) dan tanpa alasan sah Para Tergugat menolak pengakhiran perjanjian tersebut;

Bahwa selain itu ternyata benar perjanjian sewa menyewa *a quo* berisi ketentuan yang tidak lazim yaitu berlaku tanpa batas waktu, serta ketentuan lain yang menunjukkan bahwa sebagai penyewa almarhumah Ny. Ratna Dewi Irawati telah menyalahgunakan keadaan sehingga sebagai pemilik almarhum Djimin tidak memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, karena itu telah tepat perjanjian sewa menyewa *a quo* harus dinyatakan berakhir;

Bahwa bukti berupa surat keterangan/bukti hak menurut hukum adat tersebut tidak dapat dijadikan surat bukti yang menentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **IGNATIUS EDDY SUBAGIO** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

#### MENGADILI

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **IGNATIUS EDDY SUBAGIO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 11 Maret 2015 oleh **Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M,Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, 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 dibantu oleh **Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Anggota-anggota,

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.,

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

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M,Ph.D.,

## Biaya – biaya

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,-

3. Administrasi peninjauan-  
kembali..... Rp. 2.489.000,-

Jumlah ..... Rp. 2.500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.,

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**DR.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.**

**Nip. 19610313 198803 1003**

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 698 PK/Pdt/2014

### 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)