



**PUTUSAN**  
Nomor 297 PK/Pdt/2019

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

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**NELLYZAR**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.25, RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mardhijah, Anak Kandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2017;  
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n:

1. **FAUZIAH**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.139, RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
2. **NUR SARIFAH**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.98, RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
3. **THALIB**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
4. **FATHYAH**, bertempat tinggal di Jalan Yahar Selatan Al'Aen, Abu Dhabi, United Arab Emirates (UAE);
5. **ZAINAB**, bertempat tinggal di Jalan Prambanan 4 Nomor 17, Bekasi, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nursitti Sibarani, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sumagung III K5/6 Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2018;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

Dan

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019



1. **ACHMAD ABDUL HARIS**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.119, RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
2. **INONG**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.123, RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
3. **SALAMAH/SUBAGIONO**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.124, RT.008 RW.03 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat;
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas tanah beserta bangunan rumah di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.119, B.123, B.124 dan B.125, RT.008, RW.03, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang luasnya  $\pm 700 \text{ m}^2$  (tujuh ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara rumah almarhum H. Martoit;
  - Sebelah Timur Gang V Kramat Pulo;
  - Sebelah Selatan Jalan Kramat Pulo Gg. V (Pasar Gaplok);
  - Sebelah Barat rumah Bpk. Akoi (Toko Buana);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan putus (memutuskan) atau berakhirnya hubungan sewa menyewa antara Para Penggugat dan Para Tergugat atas objek sengketa;
6. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang mendapat ijin darinya untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan rumah yang ditempatinya dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini dapat dijalankan, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menetapkan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Para Penggugat adalah salah (*diskualificatoir*);
2. Gugatan Para Penggugat adalah *prematur*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 437/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 8 September 2009, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019

### 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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas tanah beserta bangunan rumah di Jalan Kramat Pulo Gang V Nomor B.119, B.123, B.124 dan B.125, RT.008, RW.03, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, yang luasnya  $\pm 700 \text{ m}^2$  (tujuh ratus meter persegi), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara rumah almarhum H. Martoit;
    - Sebelah Timur Gang V Kramat Pulo;
    - Sebelah Selatan Jalan Kramat Pulo Gg. V (Pasar Gaplok);
    - Sebelah Barat rumah Bpk. Akoi (Toko Buana);
  3. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Para Penggugat;
  4. Menyatakan putus atau berakhir hubungan sewa menyewa antara Para Penggugat dan Para Tergugat atas objek sengketa;
  5. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang mendapat ijin darinya untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan rumah yang ditempatinya dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini dapat dijalankan, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
  6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh stau ribu rupiah);
  7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
- Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 1 Oktober 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
  - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 437/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 8 September 2009 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396 K/Pdt/2015, tanggal 28 September 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. NELLYZAR, 2. ACHMAD ABDUL HARIS, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding – Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396 K/PDT/2015 tanggal 28 September 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi pada tanggal 12 April 2017, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 Oktober 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 42/Srt.Pdt.PK/2017/PN.Jkt.Pst., juncto Nomor 437/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali masing-masing pada tanggal 14 November 2017 dan tanggal 22 Mei 2018, kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 September 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019

#### 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)



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, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 23 Oktober 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ny. Nellyzar, dkk. tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 September 2015 Nomor 1396 K/Pdt/2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 1 Oktober 2012 Nomor 303/PDT/2012/PT.DKI, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 8 September 2009 Nomor 437/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst.

Mengadili sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali tanggal 23 Oktober 2017 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 7 September 2018, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam perkara *a quo*, ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali bukan bukti surat yang menentukan di tingkat peninjauan kembali ini, karena bukan merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo*, sehingga tidak dapat dipertimbangkan lagi;
- Bahwa objek sengketa telah terbukti milik Para Penggugat, sehingga dengan berakhirnya hubungan sewa menyewa atas objek sengketa antara Para Penggugat sebagai pemilik dengan Para Tergugat sebagai penyewa, maka penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga permohonan peninjauan kembali harus ditolak;
- Bahwa adapun keberatan-keberatan Pemohon peninjauan Kembali pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* dan *Judex Facti*, sehingga pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 Huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali NELLYZAR 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;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 **NELLYZAR**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2019, oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/. Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.  
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali .....	Rp	2.489.000,00
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 297 PK/Pdt/2019

**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)