



PUTUSAN

Nomor 102 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NECODEMUS DJAJA SURJADJAJA, bertempat tinggal di Jalan Batu Tulis XIII/9A (Pav), RT.017, RW.002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marselinus Kurnia Rajasa, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Setiabudi-Atrium, Lantai 2, Suite 204 A, Jalan H.R. Rasuna Said, Kavling 62, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2014;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding;

m e l a w a n

Ir. ATUNG SALEH, bertempat tinggal di Jalan Batu Tulis XIII Nomor 9, 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, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2014;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1443 K/Pdt/2011 tanggal 10 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari almarhum Haji Jusuf;
2. Bahwa semasa hidupnya Haji Jusuf memiliki sebuah bangunan rumah (paviliun) terbuat dari dinding tembok, lantai ubin, atap genteng, berikut



dengan turutan-turutannya, diperlengkapi dengan penerangan listrik dan saluran air ledeng, terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Batu Tulis XIII/9 A (pav) berdiri di atas tanah berukuran $\pm 120 \text{ m}^2$ sehingga dengan meninggalnya Haji Jusuf pada tahun 2003, hak atau kepemilikan atas paviliun tersebut menjadi hak atau milik para ahliwarisnya dalam hal ini isteri dan anak-anaknya, salah seorang diantaranya adalah Penggugat;

3. Bahwa pada tanggal 3 Mei 1976 telah terjadi sewa menyewa paviliun tersebut antara Haji Jusuf dengan Tergugat untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya, karenanya menurut hukum jangka waktu sewa menyewa tersebut telah berakhir pada tahun 1995 *vide* Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman *jo.* Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

Dan ketika Penggugat sebagai salah seorang pemilik meminta agar Tergugat mengosongkan paviliun tersebut *vide* somasi tanggal 16 Februari dan tanggal 5 Maret 2007 Tergugat tidak mengindahkannya dan karenanya Penggugat telah melaporkan "Kejadian" tersebut kepada Kepolisian dan kemudian disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan Tergugat telah dinyatakan bersalah telah melakukan tindak pidana sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 April Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst.;

4. Bahwa Penggugat serta ahli waris lainnya sangat membutuhkan tempat tersebut;
5. Bahwa Tergugat meskipun telah dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melakukan tindak pidana "dengan sengaja menghuni rumah tanpa seijin penghuninya" akan tetapi masih saja menghuni/menempati "rumah sengketa" tersebut;
6. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut, yaitu masih menempati "rumah sengketa" tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian, yang diperkirakan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)/per 1 bulan terhitung semenjak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tertanggal 30 April 2008, (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) tersebut, sampai saat ini (sampai saat gugatan diajukan) yaitu sebesar 13 bulan x Rp20.000.000,00 = Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah), ditambah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per bulan, terhitung mulai saat gugatan ini diajukan sampai



dengan rumah tersebut dikosongkannya/ dikembalikannya rumah tersebut kepada Penggugat;

7. Bahwa dikhawatirkan Tergugat akan mengasingkan harta bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat, karenanya cukup alasan menurut hukum untuk mohon penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik Tergugat diantaranya yaitu rumah berikut halamannya yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII Nomor 22, Jakarta Pusat;

8. Bahwa gugatan dalam perkara ini adalah tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan diajukan berdasarkan alat bukti berupa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karenanya cukup alasan menurut hukum bagi Penggugat untuk menuntut agar perkara ini diputus dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan rumah tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong pada saat putusan perkara ini diucapkan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang sejumlah Rp20.000.000,00 x 13 bulan = Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) ditambah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per bulan, mulai saat gugatan ini diajukan sampai dengan dikosongkannya/ dikembalikannya rumah tersebut kepada Penggugat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;
7. Biaya-biaya menurut hukum;

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

Dalam Eksepsi:

- i. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Memenuhi Syarat.
 1. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2009 dari prinsipal/ Penggugat, Ir. Atung Saleh, kepada kuasa hukumnya, yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan, ternyata tidak memenuhi syarat-



syarat untuk dapat disebut sebagai Surat Kuasa Khusus karena (a) tidak menyebutkan dalam kapasitas apa Ir. Atung Saleh memberikan kuasa, apakah sebagai pribadi atau sebagai ahli waris dari Almarhum H.Jusuf, (b) tidak disebutkan alamat dari Necedemus Djaja Surjadjaja, dan (c) juga tidak disebutkan Ir. Atung Saleh dan Necedemus Djaja Surjadjaja sebagai apa;

2. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 ("SEMARI"), dinyatakan secara tegas bahwa "Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya";
3. Bahwa dalam surat kuasa yang digunakan oleh kuasa hukum Penggugat dalam bagian khusus disebutkan "Untuk mengajukan gugatan terhadap Necedemus Djaja Surjadjaja ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengenai pengembalian rumah yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A Paviliun", sedangkan pada bagian *persona standi in judicio* hanya disebutkan "Nama: Ir. Atung Saleh, Pekerjaan: Swasta, Tempat Tinggal: Jalan Batu tulis XIII Nomor 9, Jakarta Pusat";
4. Bahwa surat kuasa seperti itu tidak memenuhi syarat untuk dapat disebut sebagai surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam SEMARI tersebut karena tidak menyebutkan (a) kapasitas Ir. Atung Saleh Sebagai apa (apakah ahli waris dari Almarhum H. Yusuf dan/atau Almarhumah Hj. Komariah atau sebagai pribadi), (b) Ir. Atung Saleh sebagai apa dan Necedemus Djaja Surjadjaja sebagai apa, (c) alamat dari Necedemus Djaja Surdjaja, dan (d) lokasi pasti rumah yang terletak Jalan Batu Tulis XIII/9A Paviliun tersebut terletak dimana. Oleh karenanya surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat formal untuk dapat disebut sebagai surat kuasa khusus, sehingga selayaknya menurut hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 116K/Sip/1973, tanggal 16 September 1995 yang pada intinya menyatakan: "Surat Kuasa yang isinya: Dengan ini kami memberi kuasa kepada Abdul Salam guna mengurus kepentingan kami untuk mengajukan gugatan, bukti-bukti serta saksi-saksi di Pengadilan Negeri



Gersik" adalah bukan surat kuasa khusus dan surat gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa terlebih lagi, surat kuasa Penggugat baru diberikan pada tanggal 11 Mei 2009, tetapi gugatan dibuat dan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal yang sama, yaitu tanggal 11 Mei 2009. Dengan demikian, pada tanggal 11 Mei 2009 dapat dikatakan kuasa Penggugat belum sepenuhnya memperoleh kuasa dari Penggugat, sehingga kuasa Penggugat belum/tidak mempunyai kewenangan untuk membuat dan mengajukan gugatan pada tanggal 11 Mei 2009 tersebut, oleh karenanya surat kuasa tersebut adalah tidak sah dan gugatan tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 359/Pdt/1992, tanggal 10 Maret 1994, yang pada intinya menyatakan "bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, surat gugatan Penggugat dibuat dan ditandatangani oleh kuasanya tertanggal 3 Desember 1988, dengan demikian pada tanggal 3 Desember 1988 yang bersangkutan belum menjadi kuasa hukumnya, sehingga ia tidak berhak menandatangani surat gugatan tersebut";

ii. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas/Kualitas Untuk Menggugat.

6. Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk dapat mengajukan gugatan ini mengingat di satu sisi Penggugat adalah bukan sebagai pemilik atas tanah dan di sisi lain hanyalah salah satu dari Para ahli waris dari Almarhum Haji Jusuf, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- Mengenai Penggugat bukanlah pemilik tanah;
 - a. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Batutulis XIII/9 A (Pav), Jakarta Pusat, seluas 120 m² ("Tanah") dan menjadi tempat berdirinya paviliun - yang disewa oleh Tergugat dari Almarhum H.Jusuf berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 8, tanggal 3 Mei 1976 ("Perjanjian Sewa Menyewa") - adalah bukan milik dari Penggugat, karena Hak Guna Bangunan atas Tanah tersebut terakhir kali tercatat atas nama PT.Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan "OEI" disingkat PT OEI c/o: PT. Handel Maatschappij en Olie Fabriek Oei (berdasarkan akta HGB Nomor 51 sisa) bukan milik PT. Gunung

Hal. 5 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



Kencana seperti yang dimuat dalam surat jual beli rumah antara Sjech Badar bin Awad bin Seger dengan Almarhum Haji Jusuf maupun Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Atas pemakaian tanah untuk paviliun yang dibeli, Almarhum H. Jusuf harus membayar sewa kepada PT. Oei, tetapi kenyataannya Almarhum H. Jusuf yang selanjutnya digantikan oleh para ahli warisnya, termasuk Penggugat — tidak pernah membayar sewa kepada PT. Oei sehingga Penggugat dan/atau ahli waris lainnya pernah disomasi oleh PT. Oei untuk membayar sewa;

- b. Bahwa Tergugat adalah pihak yang membayar pajak atas tanah yang terakhir masih tercatat atas nama PT. Oei tersebut sejak dari tahun 1977 (meneruskan Ipeda atas nama Supratman, yang pada tahun 1979 baru dibaliknamakan menjadi Nico Suryadjaya/Tergugat) sampai dengan saat ini;
- c. Bahwa bangunan yang saat ini ada (paviliun) tersebut pada hakikatnya merupakan bangunan yang hampir seluruhnya dibangun dan direnovasi oleh Tergugat, dimana atas bangunan tersebut Tergugat juga lah yang membayar pajaknya sejak tahun (meneruskan Ipeda atas nama Supratman, yang pada tahun 1979 baru dibaliknamakan menjadi Nico Suryadjaya/Tergugat) sampai dengan saat ini;
- d. Bahwa dengan demikian, telah ternyata menurut hukum Penggugat bukanlah pemilik Tanah, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan ini;
- Mengenai kedudukan Penggugat hanya sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum H. Jusuf;
- e. Bahwa selain bukan sebagai pemilik atas Tanah, tempat berdirinya bangunan paviliun tersebut, Penggugat juga hanyalah sebagai salah satu dari seluruh ahli waris Almarhum H. Jusuf dan/atau Almarhumah Ibu Hj.Komariah, dimana ahli waris dari Almarhum H. Jusuf dan/atau Almarhumah Ibu H. Komariah ada 7 (tujuh) orang anak, yaitu Penggugat, Ir. Onni Sarwani, Ir. Sofyan Yusuf, Drs. Ridwan, Dr. M. Sidik, Nurdin dan Dra. Lili Sa'diah ("Para Ahli Waris");
- f. Bahwa menurut hukum dengan meninggalnya Almarhum H.Jusuf dan/atau Almarhum Ibu Hj. Komariah ("Para Pewaris"), yang



mempunyai hak atas paviliun tersebut adalah seluruh para ahli waris dari para pewaris tersebut, bukan hanya Penggugat sendiri;

- g. Bahwa terbukti gugatan ini hanya diajukan oleh Penggugat seorang diri, tanpa diikuti oleh ahli waris lainnya, oleh karenanya jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan ini sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 2438K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1981 yang pada intinya menyatakan: "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara";
 - h. Bahwa selain itu, sebagaimana ternyata dalam surat kuasa tanggal 11 Mei 2009 yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, Ir.Atung Saleh sebagai pemberi kuasa tidak menjelaskan kapasitas dirinya sebagai apa sehingga dapat memberikan kuasa untuk mengajukan gugatan, padahal kapasitas itu penting untuk dapat menentukan ada tidaknya hak atau perselisihan hukum yang timbul. Dalam kapasitas Penggugat sebagai pribadi, tentu antara Tergugat dan Penggugat tidak ada perselisihan hukum sama sekali terkait dengan paviliun yang disengketakan. Dengan demikian, jelaslah bahwa Penggugat sebagai pribadi sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa tanggal 11 Mei 2009, tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat;
7. Bahwa dengan demikian, telah ternyata Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan ini, sehingga menurut hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- iii. Gugatan Penggugat adalah Prematur;
 8. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini merupakan gugatan yang prematur karena pada dasarnya gugatan Penggugat adalah gugatan pengosongan paviliun, padahal Tergugat menempati paviliun berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang masih berlaku dan belum ada pembatalan atas perjanjian tersebut;
 9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1575 KUHPerdara, telah diatur secara tegas bahwa hubungan sewa-menyewa tidak menjadi putus



hanya karena meninggalkannya si pemberi sewa (dalam hal ini adalah para pewaris), oleh karena itu menurut hukum sewa-menyewa antara Tergugat dengan para pewaris adalah masih berlaku;

10. Bahwa perjanjian sewa menyewa tidak pernah untuk dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya jelaslah gugatan Penggugat adalah prematur;

11. Bahwa penggunaan Putusan Pidana Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 sebagai dasar gugatan adalah juga keliru karena dalam putusan pidana tidak pernah dinyatakan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat dengan Para Pewaris - yang sebagian kedudukan Para Pewaris tersebut digantikan oleh Penggugat - adalah batal atau tidak sah;

iv. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

12. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pemegang hak terakhir atas tanah, tempat berdirinya paviliun yang dituntut oleh Penggugat, padahal menurut hukum Penggugat wajib untuk mengikutsertakan pemegang hak terakhir atas Tanah tersebut, yaitu PT.Oei mengingat Penggugat menuntut mengenai bangunan paviliun yang berdiri di atas tanah bukan milik Penggugat, dan ternyata sewa atas tanah tersebut tidak pernah dibayarkan oleh Para Pewaris dan/atau Penggugat kepada pemegang hak terakhir dari Tanah tersebut;

13. Bahwa dengan demikian, jelaslah gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan oleh karenanya sepatasnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

v. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

14. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), dimana kekaburan dan ketidakjelasan gugatan Penggugat tersebut terbukti berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Mengenai dasar gugatan yang tidak tepat;

a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman ("UU Perumahan"), dengan mendalilkan bahwa Tergugat menghuni rumah tanpa ijin pemiliknya (Penggugat) sehingga Tergugat dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita



- angka 3 halaman 1 dan 2 serta petitum angka 3 dari gugatan Penggugat;
- b. Bahwa dasar yang digunakan oleh Penggugat tersebut adalah sama sekali salah dan tidak tepat karena hubungan hukum yang timbul antara Tergugat dan Penggugat adalah hubungan hukum sewa menyewa, dimana posisi Penggugat hanyalah menggantikan sebagian kedudukan dari Para Pewaris;
 - c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1575 KUHPerdata, perjanjian sewa menyewa tidak akan putus hanya karena meninggalnya si pemberi sewa atau si penyewa, oleh karenanya dalam hal demikian seharusnya hubungan yang timbul didasarkan pada perjanjian - yang berarti masuk dalam ranah "wanprestasi" - bukan masuk dalam ranah "perbuatan melawan hukum" sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
 - d. Bahwa oleh karena itu, dasar gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan nyata-nyata salah mengingat Penggugat masih berhak sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa yang masih sah dan belum pernah dinyatakan batal;
 - Mengenai ketidakserasian/ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan;
 - e. Bahwa gugatan Penggugat ternyata juga tidak mempunyai hubungan yang serasi atau sesuai antara dasar gugatan (posita) dengan tuntutan (petitum);
 - f. Bahwa di dalam petitum angka 3 dari gugatannya, Penggugat memohon agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi di dalam posita gugatan tidak dijelaskan mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang menyatakan kalau tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikategorikan memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
 - g. Bahwa petitum yang tidak ada uraian positanya mempunyai akibat gugatan menjadi *obscuur libel* karena tidak ada keserasian atau kesesuaian antara posita dan petitum gugatan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 yang pada intinya menyatakan: "Karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima";



- Mengenai petitum gugatan yang tidak jelas;
 - h. Bahwa petitum angka 4 dari gugatan Penggugat menyebutkan "Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan rumah tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong pada saat putusan perkara ini diucapkan";
 - i. Bahwa petitum tersebut sama sekali tidak jelas karena tidak menguraikan "rumah tersebut" terletak di mana, batas-batasnya apa, dan berapa luasnya, padahal suatu petitum gugatan haruslah menjelaskan secara detil dan rinci mengenai apa yang dituntut, apalagi suatu tuntutan mengenai benda tidak bergerak dalam hal ini adalah paviliun (bangunan), tentunya haruslah dijelaskan secara rinci agar tidak terjadi kesalahan dalam eksekusi nantinya;
 - j. Bahwa oleh karena itu, jelaslah gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:
 - a. Nomor 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1973 yang pada intinya menyatakan: "Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Petitum tersebut sebagai berikut: - supaya diputuskan:
 - 1. Menetapkan hak Penggugat atas tanah tersebut;
 - 2. Menghukum Tergugat supaya berbenti bertindak atas tempat tersebut.....";
 - b. Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 21 November 1970 yang pada intinya menyatakan: "Gugatanyang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- Mengenai tidak jelasnya status Tanah dalam gugatan Penggugat;
 - k. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak secara tegas dan jelas menguraikan mengenai status Tanah, tempat berdirinya bangunan paviliun, bahkan terkesan Penggugat mengaburkan status tanah tersebut, padahal status Tanah tersebut penting, terutama menyangkut siapa pihak yang berhak atas tanah tersebut dan apa yang menjadi dasar berdirinya bangunan paviliun tersebut di atas tanah dimaksud. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui secara pasti dan jelas apakah Para Pewaris,



dalam hal ini sebagian kedudukannya digantikan oleh Penggugat, telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan alas hak pendirian bangunan (paviliun) yang disengketakan sehingga bangunan tersebut masih mempunyai alas hak/sah untuk berdiri;

- I. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat semata-mata terbatas hanya mengenai paviliun (bangunan), yang tidak mengenai tanah tempat berdirinya paviliun, tetapi dalam gugatannya Penggugat mencoba untuk mengaburkan hal tersebut sehingga timbul kesan seolah-olah Penggugat juga sebagai pemilik tanah, padahal tidak sama sekali. Maka sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian I. Dalam Konvensi tersebut di atas, secara mutatis-mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian II. Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Almarhum Haji Yusuf membeli paviliun (bangunan), tanpa tanah (Hak Guna Bangunan atas Tanah tersebut terakhir kali tercatat atas nama PT. Oei), dari Sjech Badar pada tahun 1960 seharga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah), bangunan mana terbuat dari tiang kayu, tutup genteng, pagar bilik/papan/dan batu;
3. Bahwa kemudian pada tahun 1976, Johannes Soerjoko bermaksud untuk membeli paviliun dari Almarhum Haji Yusuf dan Aim. Haji Yusuf pada prinsipnya setuju tetapi bangunan (paviliun) tersebut masih dihuni oleh Ny.Titi Netty;
4. Bahwa oleh karena itu, Johannes Soerjoko diminta oleh Almarhum Haji Yusuf untuk menanggung biaya "pengosongan rumah dan balik nama sewa" (uang kunci) sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) terhadap Ny.Titi Netty dan memberikan uang kepada Almarhum Haji Yusuf sebesar 20% dari yang diberikan ke Ny.Titi Netty atau sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
5. Bahwa setelah terjadinya pengosongan dengan memberikan biaya/uang ganti rugi yang sangat besar tersebut - nilai mana melebihi harga jual atas



paviliun itu sendiri - barulah antara Johannes Soerjoko dan Almarhum Haji Yusuf membuat Surat Perjanjian, tanggal 10 Januari 1976 sehingga Johannes Soerjoko menguasai dan "memiliki" bangunan paviliun tersebut dan oleh karenanya semua dokumen:

- Pembayaran listrik yang dulunya atas nama Supratman, oleh Ny.Supratman dibuatkan surat kuasa untuk dipindah atas nama Johannes Soerjoko dan saat ini tagihan listrik tersebut atas nama Johannes Soerjoko;
- Pembayaran air PAM yang dulunya atas nama Loej Yie Siang, oleh Ny.Loej Yie Sang dibuatkan surat kuasa untuk dipindah atas nama Johannes Soerjoko, dan saat ini tagihan air PAM tersebut atas nama Necedemus Surjadjaja/Penggugat Rekonvensi;
- Ipeda yang dulunya atas nama Supratman, dipindah namakan ke Nico Suryadjaya/Penggugat Rekonvensi;
- Rekening telepon dipasang baru juga atas nama Necedemus Surjadjaja/Penggugat Rekonvensi;

Akan tetapi karena Almarhum Haji Yusuf tetap menghendaki adanya pemasukan maka dibuatlah semacam uang sewa kepada Haji Yusuf, sehingga perjanjiannya tersebut mengatur mengenai "hak guna sewa", meskipun demikian pada hakikatnya surat perjanjian tersebut dimaksudkan sebagai penyerahan atas paviliun/bangunan;

6. Bahwa pada tanggal 27 April 1976, Johannes Soerjoko memindahkan haknya tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya Penggugat Rekonvensi dan Almarhum Haji Yusuf membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 8, tanggal 3 Mei 1976 yang berlaku untuk selamanya, untuk mengakomodir maksud yang sebenarnya, yaitu pengalihan hak atas paviliun kepada Johannes Soerjoko;
7. Bahwa selanjutnya, Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan/atau luran Pendapatan Daerah (Ipeda) dipindah namakan atas nama Penggugat Rekonvensi, sedangkan Listrik dan Air (PAM) dikuasakan untuk dipindah atas nama Johannes dan saat ini tagihan listrik atas nama Johannes Soerjoko dan PAM tersebut atas nama Necedemus Soerjadjaja/Penggugat Rekonvensi, bukan atas nama Almarhum Haji Yusuf maupun Tergugat Rekonvensi - yang menggantikan sebagian kedudukan dari Almarhum Haji Yusuf;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selama Haji Yusuf masih hidup, Almarhum Haji Yusuf menjadi pihak yang menerima pembayaran uang sewa dari Penggugat Rekonvensi, uang sewa mana selalu disesuaikan dari tahun ke tahun;
9. Bahwa pada tahun 1980, Penggugat Rekonvensi atas persetujuan Almarhum Haji Yusuf melakukan renovasi total atas paviliun yang dulunya terbuat dari tiang, dinding dan pagar kayu menjadi tembok dan semua biaya ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa setelah Haji Yusuf meninggal dunia pada tahun 1983, pembayaran uang sewa beralih dan diterima oleh Almarhumah Ibu Hj. Komariah (istri Haji Yusuf/ibu dari Tergugat Rekonvensi), bahkan pada tahun 2003 menerima pembayaran sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
11. Bahwa setelah meninggalnya Almarhumah Hj.Komariah, uang sewa dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada para ahli waris dari para pewaris, akan tetapi pembayaran tersebut ditolak dan bahkan Tergugat Rekonvensi "mengusir" Penggugat Rekonvensi dari paviliun tersebut, padahal paviliun pada dasarnya dulunya telah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi melalui Perjanjian Sewa Menyewa tanpa batas waktu (berlaku selamanya);
12. Bahwa mengingat maksud sesungguhnya dari Perjanjian Sewa Menyewa Paviliun dan paviliun tersebut berdiri di atas tanah yang bukan milik dari Almarhum Haji Yusuf atau Tergugat Rekonvensi - selaku salah satu ahli waris Almarhum Haji Yusuf - dan Penggugat Rekonvensilah yang selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan, maka sepantasnya menurut hukum apabila hak Tergugat Rekonvensi atas paviliun tersebut dinyatakan batal dan selanjutnya hak tersebut dinyatakan sebagai milik dari Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa disamping itu, tindakan Tergugat Rekonvensi yang "mengusir" Penggugat Rekonvensi dari paviliun dengan seenaknya dan tanpa alas hak yang sah menurut hukum merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Penggugat Rekonvensi berhak untuk menghuni dan menempati paviliun tersebut, oleh karenanya tindakan Tergugat Rekonvensi jelas telah menghilangkan hak Penggugat Rekonvensi untuk menghuni paviliun secara nyaman, tanpa gangguan;
14. Bahwa terlebih lagi, Tergugat Rekonvensi telah membuat dan memberikan keterangan palsu di dalam persidangan dalam perkara Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., yaitu menyatakan bahwa "Penggugat Rekonvensi tidak

Hal. 13 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



pernah membayar PBB dan Tergugat Rekonvensilah yang membayar PBB sejak tahun 1998 sampai dengan 2008";

15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang membuat Penggugat Rekonvensi tidak nyaman dalam menghuni paviliun dan memberikan keterangan palsu tersebut, jelaslah Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan karena kenyamanan terganggu dan fitnah tersebut telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi yang selalu mencoba untuk setia dan taat terhadap perjanjian yang telah disepakati maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya sepatasnya jika Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi, kerugian mana kalau dinilai tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
16. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dikemudian hari apabila gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dikabulkan dan untuk menghilangkan kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain, maka sepatasnya menurut hukum apabila terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi - yang perinciannya akan diserahkan kemudian - untuk dibebani sita jaminan;
17. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti otentik yang kebenarannya tidak dapat dibantah, maka selayaknya menurut hukum apabila putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, *banding*, atau *kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)*;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bangunan paviliun seluas 74 m² yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 142 m² yang terletak di Jalan Batutulis XIII/9 A (Pav), Jakarta Pusat, sebagai milik Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Atau:

Mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 166/PDT.G/2009/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 63/Pdt/2010/PT.DKI.JKT., tanggal 16 November 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding II) dan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Terbanding I/Pembanding II) tersebut di atas;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 166/Pdt.G/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;

Hal. 15 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



- 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 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sekarang Pembanding I/Terbanding II) 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* 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);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1443 K/Pdt/2011 tanggal 10 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: NECODEMUS DJAJA SURJADAJA, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1443 K/Pdt/2011 tanggal 10 April 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 23 April 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 27/SRT.PDT.PK/2014/PN.JKT.PST., *jo.* Nomor 166/PDT.G/2009/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Oktober 2014;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/ Pemanding pada tanggal 20 November 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pemanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Desember 2014;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

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

A. *Judex Juris* Telah Melakukan Kekhilafan Hukum Atau Kekeliruan Yang Nyata Karena Telah Keliru Dalam Menerapkan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Sesuai Dengan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik *Jo.* Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman, Serta Melanggar Asas Hukum *Audi Et Alternam Partem*.

1. Bahwa *Judex Juris* pada halaman 33 Paragraf pertama telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Perjanjian sewa menyewa paviliun diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya maka sesuai Pasal 12 (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman tanggal 10 Maret 1992 terdapat cukup alasan untuk menyatakan perjanjian sewa menyewa paviliun Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 antara H. Yusuf dan Tergugat berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995";

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Juris* tersebut adalah pertimbangan hukum yang mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata

Hal. 17 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



- karena *Judex Juris* telah salah menerapkan hukum perjanjian sewa menyewa, serta melanggar asas hukum *Audi et Alteram Partem*;
3. Bahwa ketentuan Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman ("UU Nomor 4/1992") berbunyi: "Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini";
 4. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunan Rumah oleh Bukan Pemilik ("PP 44/1994") menyatakan bahwa dengan berakhirnya sewa menyewa tersebut dapat dilakukan pembaharuan hubungan sewa penyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang baru dengan pemilik, dimana di dalam ketentuan Pasal 21 ayat 2 diatur secara tegas dan jelas ketentuan tersebut, yang bunyinya dapat dikutip sebagai berikut:
"Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), penghuni rumah atau penyewa dapat memperbaharui sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang baru dengan pemilik";
 5. Bahwa berdasarkan fakta yang telah terungkap selama persidangan di tingkat pertama, bahwa tindakan Hj. Komariah setelah tanggal 10 Maret 1995 yang menerima, mengakui, dan melaksanakan perjanjian sewa menyewa serta tindakan Termohon Peninjauan Kembali dan/atau ahli waris lainnya yang tidak melakukan pelarangan atau penolakan atas tindakan Almarhumah Hj.Komariah tersebut merupakan bentuk pembaharuan Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan secara diam-diam, sehingga setelah tahun 1995, Perjanjian Sewa Menyewa kembali hidup dan berlaku serta mengikat sebagai undang-undang bagi Para Ahli Waris (termasuk Termohon Peninjauan Kembali) seperti sediakala karena diperbaharui dan dilaksanakan kembali, sehingga menurut Hukum Perjanjian, telah terjadi suatu Perjanjian Diam-Diam berupa Perjanjian Baru yang merupakan pembaharuan sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) PP Nomor 44/1994;
 6. Bahwa Mahkamah Agung RI sendiri dalam Putusannya Nomor 1284 K/PDT/1998, tanggal 18 Desember 2000 juga telah mengakui dan menerima adanya Perjanjian Diam-Diam tersebut, dimana Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada pokoknya memuat kaidah hukum

Hal. 18 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



bahwa "Perjanjian formal (secara tertulis) tentang penunjukkan *sole distributorship* ditetapkan berlaku untuk jangka waktu satu tahun (berakhir Januari 1993). Setelah tanggal pada perjanjian tersebut berakhir, ternyata kedua belah pihak masih terus melakukan kegiatan dagangnya (*distributorship*) sampai satu tahun berikutnya (1994). Kenyataan ini secara yuridis menimbulkan "perjanjian diam-diam" atau "*silent agreement*" tentang *distributorship* tersebut yang membawa konsekuensi terikatnya kedua belah pihak dalam *silent agreement* tersebut";

7. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Juris* yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa paviliun Nomor 8 yang diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya tanggal 3 Mei 1976 antara H. Yusuf dan Pemohon Peninjauan Kembali berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995 adalah suatu pertimbangan hukum yang mengandung kesalahan atau kekeliruan yang nyata, karena secara hukum sebenarnya telah terjadi pembaharuan perjanjian sewa menyewa paviliun setelah tanggal 10 Maret 1995 dengan suatu Perjanjian Diam-Diam;
8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara hukum sudah seharusnya Putusan *Judex Juris* tersebut dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Peninjauan Kembali mengadili sendiri dan menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat) ditolak untuk seluruhnya;

B. Perbuatan *Judex Juris* Yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding Mengandung Kekhilafan Dan Kekeliruan Yang Nyata Karena *Judex Facti* Tingkat Banding Dalam Memutus Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum.

Putusan *Judex Juris* yang menguatkan Putusan *Judex Facti* mengandung kekhilafan dan kekeliruan yang nyata karena *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum terkait dengan kedudukan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) dalam Surat Kuasa Khusus Tertanggal 11 Mei 2009 yang digunakan sebagai dasar bagi kuasa hukum Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) untuk membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

9. Bahwa dalam perkara *a quo*, pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 6 Paragraf 3, 4 dan 5, *Judex Facti*



Tingkat Banding telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut, jelas Ir. Atung Saleh selaku pemberi kuasa tidak menyebutkan dirinya bertindak selaku ahli waris dari almarhum H. Jusuf";

"Menimbang, bahwa karena tidak menyebutkan bertindak selaku ahli waris almarhum H. Jusuf, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, surat kuasa khusus tersebut tidak dapat diartikan lain kecuali bahwa Ir. Atung Saleh bertindak sebagai pribadi dalam surat kuasa khusus tersebut";

"Menimbang, bahwa berlandaskan pada pertimbangan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, adalah berlebihan dan tidak beralasan hukum Tergugat yang mempertanyakan lagi Ir. Atung Saleh dalam surat kuasa khusus tersebut bertindak sebagai apa, apakah bertindak sebagai pribadi atas sebagai ahli waris dari almarhum H.Jusuf";

10. Bahwa dari pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang dikuatkan oleh *Judex Juris*, jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding mengakui dan membenarkan bahwa kedudukan dari Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat) dalam memberikan kuasa kepada para kuasa hukumnya melalui Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2009 adalah dalam kapasitas pribadi, bukan dalam kapasitas sebagai ahli waris almarhum H. Jusuf, sehingga jelas dalam kapasitasnya selaku pribadi, Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat) tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat);
11. Bahwa karena Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat) tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat), maka Para kuasa hukum Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat) yang hanya diberikan kuasa untuk mewakili Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat) dalam kapasitas pribadinya (bukan sebagai ahli waris almarhum H. Jusuf) tidak dibenarkan untuk mengajukan gugatan untuk



dan atas nama Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) dalam kapasitasnya sebagai ahli waris almarhum H. Jusuf, karena pada hakekatnya memang kuasa hukum yang bersangkutan tidak diberikan kewenangan untuk mengajukan gugatan untuk dan atas nama Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat) dalam kapasitasnya sebagai ahli waris Almarhum H. Jusuf;

12. Bahwa Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") mengatur terkait dengan hal tersebut, yang bunyi ketentuannya adalah sebagai berikut:

"Si Kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu apapun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan sesuatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit";

Berdasarkan ketentuan Pasal 1797 KUHPerdota tersebut, telah jelas dan tegas, bahwa seorang penerima kuasa, termasuk kuasa hukum hanya diperbolehkan melakukan tindakan sebagaimana telah dikuasakan, dan tidak boleh melakukan hal-hal di luar apa yang telah dikuasakan tersebut;

13. Bahwa namun demikian, ternyata dalam perkara *a quo*, kuasa hukum Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) telah mengajukan gugatan untuk dan atas nama Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) dalam kapasitasnya selaku ahli waris almarhum H. Jusuf yang mengajukan gugatan terkait harta warisan/ peninggalan dari almarhum H. Jusuf;

14. Bahwa dengan demikian telah jelas terbukti, *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum terkait Kedudukan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2009 yang digunakan sebagai dasar bagi kuasa hukum Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) untuk membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dengan tetap menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) dapat diterima dan mengabulkannya, padahal seharusnya gugatan tersebut tidak dapat diterima karena



diajukan oleh kuasa hukum yang tidak diberikan kuasa dan wewenang guna bertindak untuk dan atas nama Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat) dalam kapasitasnya sebagai ahli waris almarhum H. Jusuf;

15. Bahwa seharusnya kesalahan dan kekeliruan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut dikoreksi atau diperbaiki atau dianulir oleh *Judex Juris*, namun kenyataannya justru dikuatkan begitu saja, oleh karenanya jelaslah *Judex Juris* telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum;
16. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Putusan *Judex Juris* jo. Putusan *Judex Facti* tersebut dibatalkan, kemudian Mahkamah Agung di Tingkat Peninjauan Kembali ini mengadili kembali dengan menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) tidak dapat diterima;

Putusan *Judex Juris* Yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Mengandung Kekhilafan Dan Kekeliruan Yang Nyata Karena *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Khususnya Tentang Ketentuan Mengenai Surat Kuasa Khusus sebagaimana Diatur Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 Tanggal 14 Oktober 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus.

17. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya halaman 7 menyatakan:

"Menimbang, bahwa sekalipun tidak secara tegas menyebutkan, namun dari kalimat dalam surat kuasa khusus yang disebutkan di atas, dapat diketahui secara jelas, bahwa Ir. Atung Saleh dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2009 bertindak sebagai Penggugat dan Necedemas Djaja Surjadjaja sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, tidak disebutkannya alamat Tergugat Necedemus Djaja Surjadjaja dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2009 tidak membuat surat kuasa khusus tersebut kehilangan nilai/kehilangan kekuatan di mata hukum, dan juga tidak membuat surat kuasa khusus tersebut menjadi tidak memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus, karena sebagaimana telah dikemukakan dalam pertimbangan dalam eksepsi, surat kuasa khusus tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai sebuah surat kuasa khusus berdasarkan ketentuan hukum yang



berlaku dan telah pula menyebutkan bahwa gugatan Ir. Atung Saleh terhadap Necedemus Djaja Surjadjaja adalah mengenai pengembalian rumah yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A Paviliun;

Menimbang, bahwa selain itu juga tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan pemberi kuasa menyebutkan alamat Tergugat dalam surat kuasa, lagi pula praktek di pengadilan yang berlaku selama ini adalah alamat, Tergugat (baik diketahui maupun tidak diketahui oleh Penggugat) disebutkan/diuraikan dalam surat gugatan Penggugat; Khusus untuk perkara *a quo*, alamat Tergugat telah dimuat dan disebutkan secara jelas dan lengkap dalam surat gugatan Penggugat";

18. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang dikuatkan oleh *Judex Juris* tersebut adalah nyata-nyata kekhilafan dan kekeliruan yang diperbuat oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dalam menerapkan peraturan yang berlaku mengenai surat kuasa khusus untuk beracara di muka pengadilan. Surat kuasa khusus dalam Hukum Acara Perdata Indonesia diatur dalam Pasal 123 HIR dan lebih lanjut lagi diatur dalam beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

- i. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959 tentang Surat Kuasa Khusus ("SEMA Nomor 2/1959");
- ii. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962 tentang Surat Kuasa Khusus ("SEMA Nomor 5/1962");
- iii. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971 tentang Surat Kuasa Khusus ("SEMA Nomor 1/1971");
- iv. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus ("SEMA Nomor 6/1994");

19. Bahwa selanjutnya, di dalam Pasal 1 huruf a SEMA Nomor 6/1994 secara tegas diatur bahwa dalam surat kuasa khusus yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan dan beracara di pengadilan harus disebutkan identitas dari Para pihak yang akan berperkara secara tegas pada bagian "khusus" dari surat kuasa khusus yang bersangkutan, untuk lebih jelasnya bunyi atau isi dari Pasal 1 huruf a SEMA Nomor 6/1994, dapat dikutip sebagai berikut:

"1. Surat kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang



harus dicantumkan dengan jelas, bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

1. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang-piutang tertentu dan sebagainya;
2.”;

SEMA Nomor 6/1994 yang menjadi pedoman sampai saat ini memiliki substansi dan jiwa yang sama dengan SEMA Nomor 2/1959 dan SEMA Nomor 01/1971, dan sebagaimana ditegaskan dalam doktrin yang disampaikan oleh M.Yahya Harahap,S.H., surat kuasa khusus yang sah adalah yang memenuhi syarat secara kumulatif,berupa:

- a. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- b. Menyebut kompetensi relatif;
- c. Menyebut identitas dan kedudukan Para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat);
- d. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

(*vide* M.Yahya Harahap,S.H.; *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*; Penerbit Sinar Grafika; Jakarta. Cetakan Ketiga, Desember 2005, halaman 14 - 15);

20. Bahwa dari ketentuan dan uraian doktrin tersebut di atas, jelas diatur bahwa dalam surat kuasa khusus Harus disebutkan Identitas, kemudian haruslah ada penyebutan secara tegas dan eksplisit bahwa "A sebagai Penggugat" dan "B sebagai Tergugat". Oleh karenanya secara hukum tidak dapat kemudian dianggap begitu saja syarat-syarat yang tidak terpenuhi (seharusnya termuat) dalam surat kuasa khusus dianggap terpenuhi/termuat dalam surat kuasa;
21. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah melakukan kekeliruan yang nyata karena telah salah menerapkan ketentuan yang berlaku terkait syarat-syarat surat kuasa khusus untuk beracara di muka pengadilan, khususnya SEMA Nomor 6/1994, mengingat jelas-jelas Surat Kuasa Khusus Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat) tertanggal 11 Mei 2009 telah melanggar/tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku terkait syarat-syarat surat



kuasa khusus untuk beracara di muka pengadilan, khususnya SEMA Nomor 6/1994, namun tetap dinyatakan sah dan dapat diterima oleh *Judex Facti* Tingkat Banding. Ironisnya, pertimbangan dan putusan yang nyata-nyata keliru dan salah tersebut dikuatkan begitu saja oleh *Judex Juris*, oleh karenanya *Judex Juris* telah melakukan kesalahan dan kekeliruan nyata;

22. Bahwa oleh karena itu, dalam pemeriksaan di tingkat peninjauan kembali ini, sudah seharusnya Putusan *Judex Facti* yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Juris* tersebut dibatalkan, selanjutnya Mahkamah Agung menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) tertanggal 11 Mei 2009 tidak sah yang mengakibatkan gugatan yang diajukan juga tidak sah dan tidak dapat diterima;

Putusan *Judex Juris* Yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Mengandung Kekhilafan Atau Kekeliruan Yang Nyata Karena *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Dengan Menyatakan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat) Memiliki Kapasitas Atau Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Penggugat.

23. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dalam putusannya halaman 10 sampai dengan 12 menyatakan bahwa:

"Menimbang, bahwa terhadap alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, adalah berlebihan dan tidak beralasan hukum kekhawatiran yang dikemukakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan putusannya, tentang akan munculnya perkara baru, dan tentang akan munculnya putusan yang saling tumpang tindih, karena Penggugat dalam posita gugatannya telah secara tegas dan jelas menyebutkan/mendalilkan dirinya adalah salah seorang dari beberapa orang ahli waris sah Almarhum H. Jusuf dan Almarhumah Haj. Komariah dimana dalil tersebut secara tegas dan jelas juga telah diakui kebenarannya oleh Tergugat melalui surat jawabannya terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat dan pengakuan Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut di atas dikuatkan oleh surat bukti P-3, Surat bukti P-3 diajukan oleh Penggugat sesuai aslinya berupa Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 6 Desember 2005;



Menimbang, bahwa dengan berlandaskan pada pertimbangan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan Penggugat sebagai anak pertama dari 7 (tujuh) orang anak Haji Jusuf (almarhum) hasil perkawinannya dengan Hajah Komariah (almarhumah) adalah ahli waris sah almarhum Haji Jusuf/almarhumah Hajah Komariah;

Menimbang, bahwa melalui surat jawabannya pula Tergugat mengakui kebenaran dalil gugatan Penggugat yang menyatakan paviliun objek sewa menyewa antara Tergugat dan Haji Jusuf almarhum (semasa hidupnya) merupakan harta warisan peninggalan almarhum H. Jusuf dan almarhumah Hj. Komariah dan sekarang menjadi hak Penggugat bersama ahli waris lainnya dari almarhum H. Jusuf/almarhumah Hj. Komariah;

Menimbang, bahwa melalui surat jawabannya pula Tergugat mengakui kebenaran dalil gugatan Penggugat yang menyatakan paviliun objek sewa-menyewa antara Tergugat dan Haji Jusuf almarhum (semasa hidupnya) merupakan harta warisan peninggalan almarhum H. Jusuf dan almarhumah Hj. Komariah dan sekarang menjadi hak Penggugat bersama ahli waris lainnya dari almarhum H. Jusuf/almarhumah Hj. Komariah;

Menimbang, bahwa pertimbangan di atas dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas menjadi landasan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menyatakan bahwa, gugatan dalam perkara *a quo* tidak harus diajukan oleh seluruh ahli waris almarhum Haji Jusuf/almarhumah Hajah Komariah, dalam arti Penggugat sebagai salah seorang ahli waris almarhum Haji Jusuf/almarhumah Hajah Komariah dapat dan/atau memiliki kapasitas/kualitas untuk menggugat Tergugat dalam perkara *a quo*; lagi pula tidak terbukti Tergugat dirugikan kepentingannya untuk membela hak-haknya di persidangan sebagai akibat tidak ikut sertanya, atau tidak diikutsertakannya ahli waris lainnya dari almarhum Haji Jusuf dan almarhumah Hajah Komariah sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

24. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding mendasarkan pertimbangan hukumnya tersebut pada kaidah 2 (dua) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang disampaikan oleh Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat), yaitu sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 20 Juni 1959 Nomor 161



K/Sip/1959 yang menyatakan "tuntutan yang diajukan oleh sebagian ahli waris terhadap seseorang yang dengan melawan hukum menduduki tanah warisan tidak dapat ditahan oleh ahli waris lain";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 5 Januari 1959 Nomor 244 K/Sip/1959 yang menyatakan: "gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai oleh seseorang tanpa hak dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta ataupun disertakan karena Tergugat dalam hal ini tidak dirugikan dalam pembelaannya";
25. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris* tersebut telah mengandung kekeliruan yang nyata, karena yurisprudensi tersebut kaidah hukumnya sudah tidak bisa diterapkan lagi atau pendapat sebagaimana dimaksud dalam kedua yurisprudensi di atas sudah tidak dapat dipertahankan lagi kaidah hukumnya, mengingat Mahkamah Agung RI, dalam yurisprudensi yang baru, telah memberikan kaidah hukum bahwa dalam suatu perkara yang menyangkut harta warisan yang belum dibagi, maka seluruh ahli waris harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara, hal mana sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1981 yang menyatakan bahwa "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara";
26. Bahwa kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 22 Maret 1981 Nomor 2438 K/Sip/1980 tersebut sangat dapat dipahami dengan menggunakan logika hukum dimana apabila dalam suatu perkara dengan objek sengketa berupa harta warisan yang belum dibagi dan tidak semua ahli waris ikut sebagai pihak dalam perkara, maka dapat mengakibatkan masing-masing ahli waris yang ada mengajukan gugatan sendiri-sendiri secara terpisah, yang berakibat terdapatnya beberapa putusan yang saling bertentangan, dan apabila semua gugatan ahli waris dimenangkan maka pihak yang menjadi Tergugat, akan dijatuhi hukuman berkali-kali atas hal yang sama;
27. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding dalam perkara *a quo* yang telah dikuatkan oleh *Judex Juris* telah mengandung kekeliruan dalam menerapkan hukum, yang oleh karena itu sudah seharusnya dibatalkan;

Hal. 27 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



Putusan *Judex Juris* Yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Mengandung Kekhilafan Dan Kekeliruan Yang Nyata Karena *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Dalam Menerapkan Perjanjian Sewa Menyewa Sesuai Dengan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik jo. Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Serta Melanggar Asas Hukum *Audi et Alteram Partem*.

28. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 14 - halaman 15 menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas 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, lantai ubin, atap genteng, dilengkapi dengan penerangan listrik dan saluran air ledeng, terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Batu Tulis XII/9A Paviliun, berdiri di atas tanah sewa kepunyaan Perseroan Terbatas PT. Gunung Kencana Jakarta berukuran lebih kurang 120 m² dengan harga sewa sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) perbulan, sewa menyewa tersebut diadakan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya (untuk selamanya);

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 Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 10 Maret 1992, maka atas dasar pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, telah terdapat cukup alasan menurut hukum untuk menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Paviliun Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976 antara Haji Jusuf (sekarang almarhum) dan Tergugat berakhir sejak tanggal 10 Maret 1995;

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) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik,

Hal. 28 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



antara penghuni/penyewa (dalam hal ini Tergugat) dengan pemilik paviliun (pemiliknya sekarang adalah Para ahli waris termasuk Penggugat dari almarhum Haji Jusuf dan almarhumah Hajah Komariah);

Menimbang, bahwa dengan tidak terbukti ada pembaharuan atau perbuatan Perjanjian Sewa Menyewa yang baru atas paviliun tersebut, dihubungkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 (surat bukti P-6 diajukan oleh Penggugat sesuai aslinya), secara hukum terbukti bahwa, pemilik paviliun (sekarang para ahli waris termasuk di dalamnya Penggugat) tidak menghendaki pembaharuan hubungan sewa menyewa paviliun tersebut dengan Tergugat";

29. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut - yang dikuatkan oleh *Judex Juris* begitu saja - adalah pertimbangan hukum yang mengandung kekhilafan dan kekeliruan yang nyata karena telah salah dalam menerapkan ketentuan hukum terkait dengan perjanjian sewa menyewa, serta melanggar asas hukum *audi et alteram partem*;
30. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 PP Nomor 4/1994 sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu yang berlangsung sebelumnya dinyatakan berakhir dalam jangka waktu setelah 3 tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4/1992. Lebih lanjut, Pasal 21 PP Nomor 4/1994 juga menyatakan bahwa sewa menyewa yang berakhir tersebut dapat dilakukan pembaharuan hubungan sewa menyewa dengan perjanjian yang baru;
31. Bahwa sesuai fakta yang telah terungkap selama persidangan di tingkat pertama, telah terjadi suatu Perjanjian Diam-Diam berupa pembaharuan perjanjian sewa menyewa antara ahliwaris H. Jusuf dengan Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat). Fakta tersebut terbukti dengan adanya penerimaan uang pembayaran sewa menyewa oleh Ahli Waris H. Jusuf yaitu almarhumah Hajah Komariah, dan bukti tersebut telah diajukan pula selama proses pemeriksaan perkara *a quo* di tingkat sebelumnya dengan kode bukti T.5.f sampai dengan bukti T.6.e.;
32. Bahwa selain itu, *Judex Facti* Tingkat Banding juga telah salah menerapkan hukum perjanjian dengan memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya bahwa "adanya Putusan Pidana Nomor



2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008, telah tidak menghendaki adanya pembaharuan hubungan sewa menyewa" oleh karenanya *Judex Facti* Tingkat banding menjatuhkan hukuman bagi Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat) dalam amar putusan berupa membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan sejak Putusan Pidana Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 memiliki kekuatan hukum tetap;

33. Bahwa pertimbangan dan amar putusan tersebut adalah salah karena selain hal-hal yang telah disampaikan di atas, juga karena pada faktanya secara hukum telah terjadi perjanjian diam-diam untuk pembaharuan hubungan sewa menyewa paviliun dan juga Putusan Pidana Nomor 2413/Pid.B/2007/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 April 2008 sama sekali tidak menyatakan adanya pemutusan atau membatalkan perjanjian sewa menyewa paviliun dalam perkara *a quo*;

34. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara hukum seharusnya Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut dibatalkan oleh *Judex Juris*, namun pada kenyataannya kesalahan penerapan hukum tersebut tidak dianulir/dibatalkan oleh *Judex Juris*, melainkan justru dikuatkan. Oleh karena itu, *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan/kekeliruan yang nyata sehingga Putusan *Judex Juris* sepatantasnya untuk dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Peninjauan Kembali mengadili kembali dengan menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) untuk seluruhnya karena telah terbukti Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) tidak melakukan perbuatan melawan hukum, mengingat secara hukum Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) memiliki hak menempati paviliun tersebut, bahkan secara hukum berhak untuk memilikinya;

Putusan *Judex Juris* Yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Mengandung Kekhilafan Dan Kekeliruan Yang Nyata Karena *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Terhadap Gugatan Rekonvensi Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) dan Melanggar Pasal 178 HIR Karena Sama Sekali Tidak Memeriksa Secara Seksama Dan Tidak Menerapkan Hukum Dengan Benar Terutama Terkait



Dengan Maksud Sebenarnya Dari Diadakannya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 Tanggal 3 Mei 1976.

35. Bahwa untuk mempermudah Majelis Hakim Peninjauan Kembali memahami perkara *a quo*, berikut Pemohon Peninjauan Kembali uraikan kembali secara ringkas terkait maksud yang sebenarnya dari diadakannya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976, sebagai berikut:

- Pada tahun 1976, Johannes Soerjoko bermaksud membeli Pavilyun dari Almarhum H. Jusuf dan Almarhum H. Jusuf menyetujui untuk menjual paviliun tersebut, akan tetapi pada saat itu paviliun dimaksud masih dihuni oleh Ny. Titi Netty;
- Oleh karena itu, H. Jusuf meminta Johannes Soerjoko untuk menanggung biaya pengosongan rumah dan balik nama sewa (uang kunci) sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) kepada Ny. Titi Netty dan memberikan uang kepada almarhum H. Jusuf sejumlah uang sebesar 20% (dua puluh perseratus) dari yang diberikan kepada Ny. Titi Netty atau sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), dimana uang yang dikeluarkan tersebut nilainya jauh lebih besar daripada nilai/harga paviliun itu sendiri, apalagi paviliun tersebut berdiri di atas tanah pihak ketiga yaitu PT. Gunung Kencana;
- Bahwa harga yang harus dikeluarkan oleh Johannes Soerjoko selaku saudara Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) untuk menyewa sebuah bangunan paviliun tersebut pada waktu itu adalah terlalu besar karena melebihi nilai/harga jual/beli atas bangunan paviliun itu sendiri, oleh karenanya sesungguhnya hubungan hukum yang terjadi bukan semata-mata sewa menyewa melainkan pengalihan hak (jual beli);
- Bahwa setelah itu, ditindaklanjuti dengan balik nama (perubahan nama) dalam tagihan PBB/lpeda dari atas nama Supratman menjadi atas nama Necedemus Djaja Surjadjaja/Pemohon Peninjauan Kembali sejak tahun 1979, sedangkan tagihan listrik dari atas nama Supratman dipindahnamakan menjadi Johannes Soerjoko tahun 1976 dan tagihan air PAM dari atas nama Loij Yie Siang menjadi atas nama Johannes Soerjoko yang selanjutnya dialihkan menjadi atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat

Hal. 31 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



Rekonvensi/ Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) sampai saat ini;

- Bahwa pada tanggal 27 April 1976, Johannes Soerjoko memindahkan haknya kepada Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) dan selanjutnya dibuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 Tanggal 3 Mei 1976 dengan tanpa batas waktu yang notabene hanya mengakomodir maksud sebesar-besarnya untuk pengalihan hak atas paviliun tersebut, selain itu, Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) dengan iktikad baik membuat peralihan hak (jual beli) tersebut dalam bentuk sewa menyewa untuk jangka waktu yang terus menerus/tidak terbatas waktunya adalah agar setiap bulannya Almarhum H. Jusuf tetap memperoleh pemasukan, dan maksud untuk mengalihkan penguasaan/kepemilikan pada kenyataannya dapat terpenuhi;
- 36. Bahwa uraian singkat tersebut telah jelas menggambarkan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 Tanggal 3 Mei 1976 pada dasarnya merupakan pengalihan hak atas paviliun kepada Johannes Soerjoko yang selanjutnya dialihkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat). Berdasarkan hal tersebut Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) menuntut agar bangunan paviliun seluas 74 m² yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 120 m² yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII/9A (pav), Jakarta Pusat dinyatakan menjadi milik Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat);
- 37. Bahwa gugatan rekonvensi Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) yang didasarkan pada fakta-fakta sebagaimana Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) uraikan secara ringkas tersebut di atas telah ditolak oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dengan pertimbangan hukum yang pada intinya hanya mendasarkan bahwa yang terjadi antara Alm. H. Jusuf dengan Pemohon Kasasi (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) adalah hanya hubungan sewa menyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 Tanggal 3 Mei 1976;

Hal. 32 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



38. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding melakukan kekhilafan hukum karena tidak menerapkan hukum acara dengan benar, yaitu *Judex Facti* Tingkat Banding tidak secara saksama memeriksa dan menerapkan hukum dengan benar. Apabila *Judex Facti* Tingkat Banding memeriksa dan menerapkan hukum dengan benar, maka *Judex Facti* Tingkat Banding tidak akan mungkin menolak gugatan rekonvensi Pemohon Peninjauan Kembali (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat);

39. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah dengan sengaja melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum yaitu dengan tidak memeriksa secara seksama bukti-bukti dan tidak menerapkan hukum pembuktian merupakan bentuk pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 178 HIR yang berupa tidak mengadili seluruh bagian tuntutan, sehingga seharusnya putusan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut dianulir atau dibatalkan oleh *Judex Juris*, namun ternyata *Judex Juris* justru menguatkannya, sehingga dalam hal ini *Judex Juris* telah melakukan kekeliruan dan kesalahan yang nyata dalam menerapkan hukum acara. Oleh karena itu, sepatasnya menurut hukum Putusan *Judex Juris* haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena dalam Putusan *Judex Juris* dan Pengadilan Tinggi tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa untuk mengajukan gugatan dengan objek sengketa berupa harta warisan tidak harus semua ahli waris ikut menggugat, oleh karena gugatan perkara *a quo* dengan objek sengketa rumah peninggalan Almarhum H.Jusuf yang diajukan oleh Penggugat sebagai salah satu ahli waris almarhum tidak mengakibatkan gugatan kurang pihak;
- Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan perjanjian sewa menyewa objek sengketa antara H.Jusuf (orang tua Penggugat) dengan Tergugat sejak tanggal 3 Mei 1976 sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 8 tanggal 3 Mei 1976;
- Bahwa oleh karena dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ditentukan jangka waktunya, sedangkan Penggugat sebagai ahli waris Almarhum H.Jusuf tidak menghendaki pembaharuan perjanjian sewa

Hal. 33 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewa, maka berdasarkan Pasal 21 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, sewa menyewa dianggap telah berakhir sehingga perbuatan Tergugat yang tetap menguasai/menempati objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: NECODEMUS DJAJA SURJADJAJA, 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:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: NECODEMUS DJAJA SURJADJAJA, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 16 April 2015 oleh H.SUWARDI,S.H.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H., dan H.HAMDI,S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./ Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H.
Ttd./ H.HAMDI,S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis,
Ttd./ H.SUWARDI,S.H.,MH.

Hal. 34 dari 35 Hal. Putusan Nomor 102 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN, S.H.,M.H.

Biaya peninjauan kembali :

1. M a t e r i a iRp 6.000,00

2. R e d a k s iRp 5.000,00

3. Administrasi peninjauan

kembali..... Rp2.489.000,00

Jumlah Rp2.500.000,00.

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

NIP. 19610313 198803 1 003

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)