



P U T U S A N

Nomor 371 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

YULIUS YANTO, ahli waris **YANTO (FOE DJIT FO)** Almarhum,
bertempat tinggal di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003,
RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta
Barat;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dahulu
Tergugat II/Pembanding II;

Lawan

Ny. ZAENAB Binti H. MUHAMAD ABDILLAH IDRUS,

bertempat tinggal di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003,
RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Tambora, Jakarta Barat, dalam
hal ini memberi kuasa kepada Mohamad Asegaf, S.H. dan
kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan H. Samali,
Nomor 29, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 28 November 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi dahulu
Penggugat/Terbanding;

Dan

YANTO (FOE DJIT FO) almarhum, yang dalam hal ini
diteruskan oleh ahli warisnya yaitu **MEGA**, bertempat tinggal di
Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan
Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon
Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang tersebut ternyata Pemohon
Peninjauan Kembali dahulu **Pemohon Kasasi /Tergugat II/Pembanding II**,
telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan
Mahkamah Agung Nomor 2409 K/Pdt/2015 tanggal 20 Januari 2015 yang telah
berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dahulu **Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding** dan **Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding**, dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku ahli waris dari almarhum H. Muhamad Abdillah Idrus pemilik dan pemegang Sertifikat Nomor 166/Duri, yang terletak di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum H. Muhamad Abdillah Idrus, membuat Surat Pernyataan Wasiat tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. Kemudian dibuatkan Akta Pembagian Hak tanggal 28 Mei 2003 yang dibuat oleh Arikanti Natakusuma, S.H., selaku PPAT;
3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Akta Pembagian Hak tanggal 28 Mei 2003 tersebut Kantor BPN Jakarta Barat menerbitkan Sertifikat Hak Milik/989/Duri seluas 407 m² (empat ratus tujuh meter persegi) atas nama Penggugat;
4. Bahwa di atas tanah dan bangunan yang telah menjadi milik sah Penggugat tersebut oleh almarhum orang tua Penggugat yaitu H. Muhamad Abdillah Idrus sejak tanggal 20 September 1969 telah disewakan kepada orang tua Tergugat yaitu Almarhum Yanto (Foe Djit Fo) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969, dengan ketentuan uang sewa yaitu sebesar Rp100,00 (seratus rupiah) per bulan (setara harga dengan harga 4 gram emas saat ini), dengan jangka waktu tidak terbatas, sebagaimana disebutkan pada butir 3 Perjanjian Sewa Menyewa;
5. Bahwa mengenai perikatan hukum yang berupa Perjanjian Sewa Menyewa Perumahan telah diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang pada pokoknya menyatakan, "Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis dan tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini";
6. Bahwa begitu pula telah diatur dalam Pasal 21 ayat 1 dan 2, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yang pada pokoknya menyebutkan:
Ayat 1:
Sewa menyewa rumah baik dengan tertulis maupun dengan tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang Undang ini";

Halaman 2 dari 14 hal.Put.Nomor 371 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 2



Ayat 2:

Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, penghuni rumah dapat memperbaharui sewa menyewa tersebut berdasarkan perjanjian sewa menyewa baru dengan pemiliknya"; Dengan demikian seluruh bentuk perikatan hukum sewa menyewa perumahan harus tunduk dan mematuhi ketentuan-ketentuan hukum tersebut;

7. Bahwa perjanjian sewa menyewa rumah yang semula milik almarhum orang tua Penggugat dengan almarhum orang tua Tergugat telah berlangsung sejak tanggal 20 September 1969 dengan tanpa batas waktu. Bahwa selain dari pada itu sejak bulan Juni tahun 1982 sepengetahuan Penggugat Tergugat tidak pernah membayar uang sewa sebagaimana yang telah disepakati sampai dengan saat ini, padahal ternyata di rumah tersebut Tergugat menjalankan kegiatan usaha yang tentunya menghasilkan keuntungan bagi Tergugat;
8. Bahwa Penggugat baik secara lisan, secara tertulis dan melalui pihak ketiga yang berwenang, yaitu aparat kelurahan setempat, termasuk terakhir melalui kuasa hukum Penggugat, telah meminta kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran tunggakan uang sewa dan memperbaharui perjanjian sewa menyewa bila Tergugat tetap berkeinginan untuk tinggal di rumah tersebut, namun sampai saat ini Tergugat tidak mengindahkan niat baik Penggugat, padahal pembayaran tersebut sangat diperlukan oleh Penggugat mengingat Penggugat adalah seorang janda yang harus membiayai seluruh kebutuhan ekonominya sendiri. Bahkan sebagai bentuk iktikad tidak baik Tergugat menempati tanpa hak tanah dan rumah milik Penggugat, Tergugat malah mengajukan gugatan atas surat dari Dinas Perumahan yang atas pengaduan Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah sewa yang sejak tahun 1969 ditempati secara turun temurun oleh keluarga Tergugat. Dengan demikian sejak diberlakukannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 sampai saat ini tidak pernah ada pembaharuan atau perubahan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pada tanggal 20 September 1969;
9. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 12 ayat 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994, sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, maka secara hukum sejak tahun 1995, perjanjian sewa menyewa antara almarhum orang tua Tergugat dengan almarhum orang tua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sudah tidak berlaku lagi, dengan demikian penempatan objek sewa oleh Tergugat jelas illegal dan tidak sah;

10. Bahwa tindakan Tergugat yang tetap menguasai tanpa hak dan tidak bersedia untuk keluar dan menyerahkan kembali rumah obyek sewa yang secara hukum telah berakhir pada tahun 1995, jelas merupakan tindakan/ perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Peggugat baik secara materil maupun moril;
11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Peggugat telah mengalami kerugian materil berupa:
 - a) Tunggalan pembayaran sewa, setidaknya sejak bulan Juni 1982 sampai dengan saat pemberlakuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu bulan Desember tahun 1995 (162 bulan), dengan patokan harga emas tahun 1995 adalah Rp100.000, 00 sehingga seluruhnya berjumlah $Rp100.000,00 \times 4 \text{ (gram)} = Rp400.000,00 \times 162 \text{ bulan} =$ Rp64.800.000,00 (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);
 - b) Ganti kerugian akibat menempati secara tanpa hak, dengan kewajiban bulan berjalan, terhitung jika sejak bulan Desember tahun 1995 sampai dengan saat bulan gugatan ini yaitu Desember 2012, (dengan patokan harga sewa rumah pada lokasi tersebut adalah Rp2.000.000, 00 x 204 bulan = Rp408.000.000,00 (empat ratus delapan juta rupiah);
12. Bahwa mengingat tindakan Tergugat menguasai tanpa hak tanah dan bangunan milik Peggugat telah merugikan Peggugat, maka untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar, sudah sewajarnya Peggugat minta putusan Provisi dengan permohonan agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat dan atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah tersebut;
12. Bahwa agar gugatan *a quo* tidak sia-sia, maka Peggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanah Sereal I Nomor 11 RT 03 RW 13 Jembatan Lima, Jakarta Barat;
13. Bahwa oleh karena gugatan Peggugat dilengkapi dengan bukti-bukti tertulis maka mohon kiranya agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya perlawanan, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Peggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat segera keluar/mengosongkan serta tidak melakukan tindakan apapun atas rumah dan tanah tersebut;
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak atas obyek perkara ini, untuk membayar uang paksa sebesar [Rp1.000.000.00](#) (satu juta rupiah) perhari, bilamana tidak melaksanakan putusan provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969, tidak berlaku lagi dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992;
 4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan obyek sewa yang terletak di Jalan Duri Selatan III Nomor 20 RT 003, RW 02, Kelurahan Duri, Tambora, Jakarta Barat kepada Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat yaitu berupa:
 - a. Tunggakan pembayaran sewa, setidaknya sejak bulan Juni tahun 1982 sampai dengan saat pemberlakuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu bulan Desember tahun 1995 (162 bulan), dengan patokan harga emas tahun 1995 adalah Rp100.000, 00 sehingga seluruhnya berjumlah $Rp100.000,00 \times 4 = Rp400.000,00 \times 162 \text{ bulan} = \text{Rp64.800.000,00}$ (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);
 - b. Ganti kerugian akibat menempati secara tanpa hak, dengan kewajiban bulan berjalan, terhitung jika sejak bulan Desember tahun 1995 sampai dengan saat bulan gugatan ini yaitu Desember 2012, (dengan patokan harga sewa rumah pada lokasi tersebut adalah $Rp2.000.000,00 \times 204 \text{ bulan} = \text{Rp408.000.000,00}$ (empat ratus delapan juta rupiah);
 6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya perlawanan, banding, maupun kasasi dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak mencantumkan identitas pihak Tergugat dengan lengkap dan jelas (*error in persona*), karena dalam gugatannya Penggugat menuliskan nama Mega, beralamat di Duri Selatan III Nomor 20 RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, sedangkan nama dan alamat Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk NIK: 3173045404390003 adalah Megawati Bambang, beralamat di Jalan Tavip Raya Nomor 73 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak mencantumkan identitas pihak Tergugat dengan lengkap dan jelas (*error in persona*), karena dalam gugatannya Penggugat menuliskan nama Julius Yanto, beralamat di Duri Selatan III Nomor 20 RT 003 RW 02 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, sedangkan nama dan alamat Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk NIK 3173040407660003 adalah Julius Yanto, beralamat di Jalan Tavip Raya Nomor 73 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), dalam hal gugatannya Penggugat mencantumkan hal: Gugatan perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam *posita* dan *petitumnya* jelas-jelas terurai bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969 antara (Alm) Yanto sebagai penyewa dengan (Alm) Hasan Idrus, selanjutnya Penggugat selaku ahli waris H. Muhamad Abdillah Idrus yang mendapat bagian waris rumah *a quo* menuntut Tergugat selaku ahli waris (Alm) Yanto untuk memenuhi isi perjanjian tersebut di atas, maka sesungguhnya dalam hal ini adalah merupakan perbuatan wanprestasi dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, karena di dalam *positanya* Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969 telah berakhir dan dapat diperbaharui dengan perjanjian sewa baru dengan pemilik, yang mana dalam hal ini pemilik adalah Penggugat, sedangkan dalam *petitumnya* Penggugat menuntut kepada Tergugat selaku ahli waris (Alm) Yanto untuk membayar tunggakan pembayaran sewa dan ganti kerugian dengan dasar perhitungan harga sewa rumah setiap bulannya Rp2.000.000, 00 (dua juta rupiah), maka sesungguhnya dalam hal ini Penggugat tidak berdasar hukum menuntut

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

kepada Tergugat selaku ahli waris (Alm) Yanto untuk membayar tunggakan sewa dengan ganti kerugian dengan dasar perhitungan harga sewa rumah setiap bulannya adalah [Rp2.000.000,00](#) (dua juta rupiah), karena tidak ada kesepakatan perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat dengan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW (KUHPerduta); Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon Majelis Hakim agar kiranya berkenan untuk mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 687/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., tanggal 26 November 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak gugatan provisi untuk seluruhnya; Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969, tidak berlaku lagi dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan objek sewa yang terletak di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rumah milik Penggugat yang disewa Mulyawan dan Sri Lani Sanjaya (Doyok);
 - Sebelah Timur : Warteg milik Penggugat yang dikontrak Sdr. Subkhan;
 - Sebelah Selatan : Jalan Duri Utama Selatan III;
 - Sebelah Barat : Gang kecil; kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil yang dialami Penggugat yaitu berupa:
 - a. Tunggakan pembayaran sewa, sejak bulan Juni tahun 1982 sampai dengan bulan Desember tahun 1995 (selama 162 bulan) sebesar [Rp32.400.000,00](#) (tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);
 - b. Ganti kerugian akibat menempati tanpa hak sejak bulan Desember 1995 sampai dengan saat bulan gugatan ini diajukan yaitu Desember 2012,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhannya berjumlah sebesar [Rp408.000.000,00](#) (empat ratus delapan juta rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar [Rp1.716.000,00](#) (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;

6. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 658/PDT/2014/PT.DKI., tanggal 17 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula para Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 687/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., tanggal 26 Nopember 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Para Tergugat membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2409 K/Pdt/2015 tanggal 19 Januari 2016, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Yulius Yanto, ahli waris Yanto (Foe Djit Fo) Almarhum tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 2409 K/Pdt/2015 tanggal 19 Januari 2016 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 11 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Peninjauan Kembali Nomor 687/Pdt.G/2012/PN .Jkt.Brt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali dahulu Ter mohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding pada tanggal 18 November 2016;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Ter mohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Desember 2016;

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 formal dapat diterima;

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

1. Pada Pasal 67 Undang Undang Mahkamah Agung telah diatur bahwa:
“Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
 - b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
 - c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
 - d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
 - e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
 - f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata’;

Adapun yang menjadi alasan Pemohon untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali ini adalah karena *Judex Juris* (Putusan Mahkamah Agung) telah terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sebagaimana kami uraikan di bawah ini;

2. M. Yahya Haraharp, S.H. dalam bukunya “ *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata* ” halaman 468 menyatakan:



“Membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum termasuk ruang lingkup kekhilafan atau kekeliruan nyata”, *dengan penjelasan sebagai berikut:*

“Putusan yang benar dan yang semestinya ditegakkan adalah putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum (*the rule of law*). Tidak dibenarkan pertimbangan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan itu terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata karena dalam hal yang demikian, putusan dianggap telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (*onwettig, illegal*) menjadi sah (*wettig, legal*)”;

3. Bahwa pendapat Mahkamah Agung pada Putusan Perkara Nomor 2409 K/Pdt/2015 tertanggal 19 Januari 2016 halaman 13-14 adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) PP Nomor 44 Tahun 1994 sewa menyewa rumah tanpa batas waktu yang dibuat sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan terhadap perjanjian tersebut tidak dilakukan perbaruan, maka secara hukum sewa menyewa tersebut berakhir dalam 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang Undang Nomor 4 tahun 1992, hal mana telah dibuktikan oleh Penggugat/Termohon Kasasi yaitu bahwa sewa menyewa dalam perkara *a quo* adalah sewa menyewa tanpa batas waktu yang dibuat sebelum berlakunya Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 dan terhadap perjanjian *a quo* tidak ada pembaruan sehingga telah benar bahwa secara hukum perjanjian sewa menyewa *a quo* telah berakhir, oleh karenanya tindakan Tergugat/ Pemohon Kasasi menguasai objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat/ Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa telah terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata pada putusan tingkat kasasi. Hal ini dikarenakan *Judex Juris* telah membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum dimana dasar hukum yang digunakan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi adalah Undang Undang No mor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemukiman yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

5. Pasal 166 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ("UU PKP") mengatur bahwa:

"Pada saat undang-undang ini mulai berlaku, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) *dicabut dan dinyatakan tidak berlaku*".

Lebih lanjut Pasal 167 Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengatur bahwa:

"Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan ...";

Undang-Undang tersebut disahkan di Jakarta pada 12 Januari 2011.

Dengan demikian, maka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi sejak 12 Januari 2011 (*Lex Posterior Derogat Lex Priori*);

6. Dengan demikian undang-undang yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan di dalam undang-undang ini, tidak ada pasal yang menyatakan pada pokoknya bahwa perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu dinyatakan tidak berlaku lagi dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini. Oleh karena itu, tidak diperlukan pembaruan perjanjian karena dengan dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 September 1969 masih tetap berlaku berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata. Perlu Majelis ingat bahwa selama Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 itu berlaku, KUH Perdata tetap berlaku sampai saat ini, jadi perjanjian sewa tetap ada berdasarkan KUH Perdata;

7. *Quod non* Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 Pasal 21 ayat (1) dan (2) yang menjadi aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 masih berlaku, dimana pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992, maka *Judex Juris* seharusnya menyampingkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1944 tersebut dan lebih mempertimbangkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dimana mengatur: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi mereka yang membuatnya.” “Semua perjanjian.....”

Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 7 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, undang-undang lebih tinggi hierarkinya dibanding Peraturan Pemerintah ; (*Lex Superior Derogat Lex Inferior*);

8. Dengan demikian, telah jelas ada kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dengan mempertimbangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 dan menyampingkan ketentuan pada Pasal 1338 KUH Perdata. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 September 1969 seharusnya tetap berlaku berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata;
9. Berdasarkan uraian diatas, maka terbukti bahwa *Judex Juris* Mahkamah Agung terdapat suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dimana telah membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum yaitu:
 - a. Telah menjadikan undang-undang yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi yakni Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 menjadi pertimbangan hukum dalam mengeluarkan putusan, sehingga tidak memenuhi ketentuan hukum Pasal 166 Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
 - b. Menyampingkan Pasal 1338 KUH Perdata dan lebih mempertimbangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sehingga tidak sesuai dengan hierarki kekuatan hukum peraturan perundang-undangan Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

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

Bahwa setelah membaca dan meneliti dengan saksama memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali para pihak dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris*, ternyata tidak ditemukan suatu kekhilafan Hakim ataupun kekeliruan yang nyata dalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Sewa Menyewa Rumah di antara Penggugat selaku Pemilik dengan Para Tergugat



selaku Penyewa berdasarkan perjanjian tidak tertulis maupun tertulis yang tanpa batas waktu dinyatakan tidak berlaku lagi dan ternyata pula tidak adanya kesepakatan di antara Penggugat selaku pemilik dengan Para Tergugat selaku penyewa untuk memperpanjang masa/waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir dengan sendirinya dan penguasaan rumah/objek sewa yang masih ditempati oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena itu alasan peninjauan kembali Pemohon tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali YULIUS YANTO ahli waris YANTO (Foe Djit Fo) Almarhum, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang Undang No mor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang No mor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang No mor 3 Tahun 2009 serta peraturan perUndang Undang an lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **YULIUS YANTO** ahli waris **YANTO (Foe Djit Fo)** Almarhum tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000, 00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.H um., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
Ttd./H. Panji Widagdo, S.H.

Ketua Majelis,
Ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

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

Biaya peninjauan kembali :

1. Materi	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	
peninjauan kembali ...	Rp2.489.000,00 +
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001