



PUTUSAN
Nomor 1111 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

GUNAWAN JUSUF, bertempat tinggal di Jalan Tidore Nomor 10, Jakarta Pusat, dalam hal memberi kuasa kepada Marx Andryan, S.H., M.M., M.Hum., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Marx dan Co, beralamat di Gedung Wisma GKBI Lantai 15 Suite 1501, Jalan Jenderal Sudirman 28, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT MERPATI ABADI SEJAHTERA**, berkedudukan di Jalan Haji Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, diwakili oleh Hendra Gunawan, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mahdi Yasin, S.H., Advokat pada Kantor T&D Lawfirm, beralamat di Komplek Peruri, Jalan Kolonel Suroso X, Blok I Nomor 4 Sudimara Timur, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2018;
2. **FEBRIANDY CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Haji Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
3. **MULYANI**, bertempat tinggal di Jalan Haji Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
4. **HARTONO TARUNA**, bertempat tinggal di jalan Haji Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



5. **MEDYANTORO BUNARWAN**, bertempat tinggal di Haji Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
6. **LY HOA QUYNH**, bertempat tinggal di Jalan Penestaan, Ds. Sayan Ktuh, Ubud, Gianyar, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joelbaner Hendrik Toendan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tebet Timur Raya Nomor 15, Jakarta Selatan, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2017;
7. **MERRY EDDY, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Ruko Sentra Bisnis Pluit, Blok B Nomor 11, Jalan Pluit Sakti Raya Nomor 28 Jakarta;
8. **NETTY MARIA MACHDAR**, bertempat tinggal di Jalan Kunir, Blok A/3, Jakarta;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 dan/atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk status *quo* atau untuk tidak menggunakan (mengosongkan) dan tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk secara tanggung renteng membayar denda

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Tergugat dan/atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Notaris Nomor 24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa *juncto* Adendum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat 1 dan Tergugat 6 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
4. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
5. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



- 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material pertama sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material kedua sebesar Rp1.430.000.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi imaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini walaupun diajukan banding atau upaya hukum lain;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*);

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Mengenai Kompetensi Relatif;
2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*);
3. *Error In Persona*;

Tergugat IV:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);
2. *Error In Pesona*;

Tergugat VI:

Dalam Eksepsi:

- Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI (enam) Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Surat Surat Kewarganegaraan Indonesia (asli) atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Surat Baptis (asli) atas nama Claudine;
3. Menyatakan secara hukum poin-poin berikut ini adalah Harta Bersama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi, dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Mobil Nissan President warna hitam Nomor Polisi B 1 MI atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Tanah dan bangunan Blok 1 Nomor 33 Permata Hijau;
 - 3) Benda Seni/Lukisan:

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Lukisan Mario Blanco dengan judul Potrait Diri;
 2. Lukisan Lishli Yi dengan judul Potrait Diri;
 3. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Dewi Sri;
 4. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Djoko Tarub;
 5. Lukisan Raden Saleh dengan judul Berburu Rusa;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan setengah bagian dari harta bersama kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi, dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Mobil Nissan President warna hitam Nomor Polisi B 1 MI atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Tanah dan bangunan Blok 1 Nomor 33 Permata Hijau;
 - 3) Benda Seni/Lukisan:
 1. Lukisan Mario Blanco dengan judul Potrait Diri;
 2. Lukisan Lishli Yi dengan judul Potrait Diri;
 3. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Dewi.Sri;
 4. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Dioko Tarub
 5. Lukisan Raden Saleh dengan judul Berburu Rusa;
 5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*);
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Sela Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst., tanggal 3 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:
- Menolak eksepsi Tergugat 1 tentang kompetensi relatif;
 - Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
 - Memerintahkan pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan;
 - Menangguhkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Provisi Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst.,

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat sebahagian;
- Memerintahkan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan/atau Para Kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun untuk tidak melakukan kegiatan usaha dalam bentuk apapun di atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sampai putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VI secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Tergugat dan/atau Para Kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;
- Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst., tanggal 23 Agustus 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Notaris Nomor 24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa *juncto* Adendum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018

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

yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat 1 dan Tergugat 6 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

- Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi materil sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat VI Dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat-Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.316.000,00 (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018

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

Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT DKI, tanggal 17 April 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Pembanding/Terbanding semula Tergugat 1 Konvensi dan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Membatalkan Putusan Provisi Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst., tanggal 21 Juni 2016 yang dimintakan banding;

Mengadili Sendiri:

- Menolak permohonan provisi dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst., tanggal 23 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst., tanggal 23 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam kedua

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juli 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 77/Srt.Pdt.Kas/2017/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Juli 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 Juli 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan kasasi dan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Gunawan Jusuf);
2. Mengadili Sendiri:
 - Menyatakan Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6, Termohon Kasasi 7/Tergugat 7, dan Termohon Kasasi 8/Tergugat 8 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan Akta Notaris Nomor 24 tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang ditandatangani oleh PT Merpati Abadi Sejahtera (Termohon Kasasi 1/Tergugat 1) dan Ly Hoa Quynh (Termohon Kasasi 6/Tergugat 6) di hadapan Merry

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



Eddy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta *juncto* Adendum atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh PT Merpati Abadi Sejahtera (Termohon Kasasi 1/Tergugat 1) dan Ly Hoa Quynh (Termohon Kasasi 6/Tergugat 6) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

- Menyatakan Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6 tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan menyerahkannya kepada Pemohon Kasasi/Penggugat berikut seluruh kunci rumah dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5 untuk membayar dan

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



melunasi seluruh tagihan air, tagihan listrik, tagihan telepon dan tagihan-tagihan lain yang timbul selama menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5 untuk menanggung segala tuntutan, sanksi maupun denda yang timbul dari pihak manapun selama Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4 dan Termohon Kasasi 5/Tergugat 5 menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim Nomor 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6, Termohon Kasasi 7/Tergugat 7, dan Termohon Kasasi 8/Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material pertama sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Pemohon Kasasi/Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6, Termohon Kasasi 7/Tergugat 7, dan Termohon Kasasi 8/Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material kedua sebesar Rp1.430.000.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi/Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan



putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6, Termohon Kasasi 7/Tergugat 7, dan Termohon Kasasi 8/Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi imaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Pemohon Kasasi/Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6, Termohon Kasasi 7/Tergugat 7, dan Termohon Kasasi 8/Tergugat 8 secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini walaupun diajukan banding atau upaya hukum lain;
- Menghukum Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, Termohon Kasasi 2/Tergugat 2, Termohon Kasasi 3/Tergugat 3, Termohon Kasasi 4/Tergugat 4, Termohon Kasasi 5/Tergugat 5, Termohon Kasasi 6/Tergugat 6, Termohon Kasasi 7/Tergugat 7, dan Termohon Kasasi 8/Tergugat 8 untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi VI telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 19 Januari 2018 dan tanggal 28 Agustus 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Juli 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 19 Januari 2018 dan tanggal 28 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kontrak/perjanjian sewa rumah/bangunan antara Tergugat VI dan Tergugat I tidak dapat dibatalkan walaupun kepemilikan atas rumah/bangunan maupun tanah telah menjadi milik pribadi Penggugat atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat VI yang tertuang dalam Kesepakatan Pembagian Harta Bersama tanggal 21 Januari 2015 menjelang terjadinya perceraian berdasarkan putusan pengadilan tanggal 27 April 2015;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata, jual beli atas barang yang berada dalam perjanjian sewa tidak memutuskan perjanjian sewanya. Jual beli adalah salah satu bentuk peralihan hak, demikian pula pembagian atau pemberian merupakan bentuk peralihan hak kepemilikan. Berdasarkan Kesepakatan Pembagian Harta Bersama tanggal 21 Januari 2015, objek sengketa atas objek sewa kepemilikannya telah diberikan/beralih kepada Penggugat pribadi. Secara *mutatis mutandis* ketentuan Pasal 1526 KUH Perdata berlaku;

Bahwa lagi pula secara faktual, objek sengketa sejak tahun 2007 telah disewakan oleh Tergugat VI selaku istri Penggugat kepada Stephen Pribadi. Kemudian tahun 2013 oleh Tergugat VI objek sengketa telah disewakan kepada Tergugat I. Oleh sebab itu pertimbangan Pengadilan Tinggi sudah benar karena tidaklah logis Penggugat tidak mengetahui objek sengketa disewakan pada masa Penggugat dan Tergugat VI masih terikat dalam perkawinan. Dengan fakta itu, telah ada persetujuan secara diam-diam dari Penggugat tentang perjanjian sewa itu. Oleh karenanya ketentuan Pasal 36 (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tidak dilanggar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Gunawan Jusuf tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **GUNAWAN JUSUF** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

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

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 1111 K/Pdt/2018

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)