



PUTUSAN

NOMOR. 41 / PDT / 2018 / PT PLK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HAIRUL RAHMAN, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sangaji Hulu RT. 11 Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kota Muara Teweh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAHMADI G. LENTAM, S.H., M.H., SUKARLAN FACHRIE DOEMAS, S.H. dan INDRIYANTO, S.H., M.H., Advokat & Pengacara pada Kantor Advokat & Pengacara "R & PARTNERS LAW FIRM", beralamat di Jalan C. Bangas Nomor 17 A (DAYAK TV) Palangka Raya, Kalimantan Tengah – INDONESIA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding / semula Penggugat**;

L a w a n :

1. **Drs. H. ASRAN, M.M.**, pekerjaan Anggota DPRD Kabupaten Barito Utara, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 69 RT. 016 Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I / semula Tergugat I**;
2. **MELY ROEMENOOR**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 69 RT. 016 Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II / semula Tergugat II**;
3. **DIREKTUR UTAMA PT. BNI (Persero) Tbk cq. PEMIMPIN PT. BNI (Persero) Tbk WILAYAH BANJARMASIN cq. PEMIMPIN PT. BNI (Persero) Tbk CABANG MUARA TEWEH**, berkantor di Jalan Yetro Sinseng Nomor 2 D Muara Teweh, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III / semula Tergugat III**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

Hal 1 dari 14.Pts.Nomor41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya tanggal 4 Juni 2018 Nomor 41/Pen.Pdt/2018/PT.PLK tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Palangka Raya tanggal tanggal 4 Juni 2018 Nomor 41/Pen.Pdt/2018/PT.PLK untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Berkas perkara Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan surat gugatannya pada tanggal 7 Agustus 2017 yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Teweh dalam register perkara Nomor: 28/Pdt.G/2018/PN Mtw dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah masing-masing :
 - a. Seluas 154 M² beserta bangunan yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2320 an. Hairul Rahman, tanggal 05 Nopember 1998 dan Surat Ukur Nomor : 187/1998, tanggal 17 Oktober 1998 berdasarkan akta jual beli Nomor : 99/2009, tanggal 22 April 2009 yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudi Birowo, SH., S.Pd., M.Kn., dan
 - b. Seluas 138 M² berserta bangunannya yang ada di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2319, tanggal 05 Nopember 1998 dan surat Ukur Nomor :186/1998, tanggal 17 Oktober 1998 berdasarkan Akta jual beli Nomor : 100/2009, tanggal 22 April 2009 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudi Birowo, SH., S.Pd., M.Kn.;
2. Bahwa atas dasar kepercayaan dan itikad baik, sekitar awal tahun 2010 atas permintaan Tergugat I dan persetujuan Tergugat II (istri Tergugat I) berkeinginan untuk berusaha, Penggugat menyewakan mini market Excellent milik Penggugat yang berada di atas tanah aquo kepada Tergugat I dengan kesepakatan harga sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun dengan ketentuan Tergugat I membayar setiap tahun kepada Penggugat sampai berakhirnya sewa baik atas kehendak bersama maupun atas kehendak dari Tergugat I atau Penggugat sendiri;

Hal 2 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa atas dasar kepercayaan dan itikad baik Penggugat, surat perjanjian dimaksud posita angka -2 dibuat oleh Tergugat I dan disimpan oleh Tergugat I sedangkan Penggugat tidak menyimpan surat perjanjian tersebut karena Penggugat percaya dengan Tergugat I;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 Oktober 2011 Penggugat mengadakan perjanjian sewa menyewa ruang ATM dengan Tergugat III yang terletak di halaman parkir Mini Market Excellent milik Penggugat yang dituangkan dalam surat perjanjian sewa menyewa ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, dengan jangka waktu selama 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal 28 September 2011 s/d 27 September 2014, dengan harga sewa sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per-tahun atau total sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) selama 3 (tiga) tahun, dan setelah dipotong pajak penghasilan menjadi sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah);
5. Bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa Ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, Pasal 3 ayat 3.1, ditentukan Tergugat III membayar secara sekaligus sebesar Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat dengan cara pemindahbukuan dari Tergugat III ke rekening Penggugat;
6. Bahwa ternyata Tergugat III tidak pernah memenuhi prestasi membayar uang sewa yang menjadi hak Penggugat dan belakangan Penggugat mengetahui dari Tergugat III, uang sewa itu justru diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I) yang sama sekali tidak memiliki hak untuk menerima uang sewa dari Tergugat III;
7. Bahwa perbuatan Tergugat III yang tidak membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, adalah perbuatan wanprestasi atau cidera janji;
8. Bahwa perbuatan Tergugat III yang membayar uang sewa sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, kepada Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I), dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I) yang menerima pembayaran uang sewa a quo dari Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Hal 3 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa selanjutnya sesuai surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011 antara Penggugat dengan Tergugat III, seharusnya telah berakhir pada tanggal 27 September 2014, dan apabila akan diperpanjang maka sesuai ketentuan Pasal 10 Ayat (10.2) perjanjian a quo, Tergugat III selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masa sewa menyewa wajib memberitahukan kepada Penggugat, yang terjadi justru selain dimaksud dalam posita angka-6, 7 dan 8 di atas, justru Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II (istri Tergugat I) mendaku sebagai pemilik yang sah dari tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya serta segala fasilitas-fasilitas yang ada sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2319 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998, Surat Ukur Nomor 186/1998, tanggal 17 Oktober 1998 dan mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan ATM dan Penempatan ATM BNI di halaman Mini Market Excellent dengan Tergugat III yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I bersama-sama Tergugat II (istri Tergugat I) dengan Tergugat III Nomor : MTH/2/382, tanggal 17 November 2014, dengan jangka waktu selama (3) tahun, terhitung sejak tanggal 28 September 2014 s/d 27 September 2017, dengan harga sewa sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per-tahun atau total sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) selama tiga tahun, dan setelah dipotong pajak penghasilan menjadi sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah), yang kemudian telah dibayarkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan cara pemindahbukuan ke rekening atas nama Tergugat II di BNI Cabang Muara Teweh Nomor : 0117870814, tanpa seijin dan persetujuan dari Penggugat;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mendaku sebagai pemilik yang sah dari tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya serta segala fasilitas-fasilitas yang ada sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2319 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998, Surat Ukur Nomor 186/1998, tanggal 17 Oktober 1998 dan mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan ATM dan Penempatan ATM BNI di halaman Mini Market Excellent dengan Tergugat III yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I bersama-sama Tergugat II (istri Tergugat I) dengan Tergugat III Nomor : MTH/2/382, tanggal 17 November 2014, adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Hal 4 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa perbuatan Tergugat III yang mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan ATM dan Penempatan ATM BNI di halaman Mini Market Excellent dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I bersama-sama Tergugat II (istri Tergugat I) dengan Tergugat III Nomor : MTH/2/382, tanggal 17 November 2014, adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya, padahal Tergugat III telah mengetahui Tergugat I dan Tergugat II bukanlah pemilik atas objek sewa menyewa a qou melainkan Penggugat;
12. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk dapat menyelesaikan secara musyawarah kekeluargaan atas peristiwa hukum yang terjadi namun tidak memperoleh tanggapan yang baik, sampai kemudian Penggugat memperingatkan secara tertulis Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
13. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan peristiwa hukum yang terjadi sebagaimana tersebut di atas, justru Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara diam-diam pergi meninggalkan tanah dan bangunan milik Penggugat, dan membongkar bangunan ATM BNI Tergugat III sehingga Penggugat mengeluarkan biaya untuk membersihkan sisa-sisa bangunan ATM BNI yang merusak pemandangan di atas tanah milik Penggugat;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam posita angka-8 sd. angka-11 tersebut di atas telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik kerugian yang bersifat moriil maupun materiil, yang seyogyanya dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng, yang apabila diperhitungkan sebagai berikut :
 - a. Kerugian Moriil berupa hilangnya hak-hak Penggugat untuk dapat menikmati, mengusahakan, memperoleh manfaat dan hasil atas kepemilikan tanah beserta bangunan serta fasilitas yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2320 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998 dan Surat Ukur Nomor 187/1998 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2319 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998 dan Surat Ukur Nomor 186/1998, paling tidak selama 33 (tiga puluh tiga) bulan terhitung sejak tanggal 28 September 2014 sd. tanggal 28 Juni 2017, yang apabila diperhitungkan dengan nilai nominal sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Hal 5 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian Materiil berupa hilangnya penghasilan Penggugat apabila diperhitungkan dengan cara Penggugat menyewakan tanah beserta bangunan serta fasilitas yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2320 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998 dan Surat Ukur Nomor 187/1998 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2319 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998 dan Surat Ukur Nomor 186/1998, paling tidak selama 33 (tiga puluh tiga) bulan terhitung sejak tanggal 28 September 2014 sd. tanggal 28 Juni 2017 kepada pihak lain dengan nilai sewa sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per-bulan atau total sebesar Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);
15. Bahwa Penggugat memiliki sangka yang beralasan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menghindar dari kewajibannya tersebut di atas, karena itu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan, Penggugat memohon dapat diletakan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya kepunyaan Tergugat III yang terletak di Jalan Yetro Sinseng Nomor 2 D, Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara dan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya kepunyaan Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.69 RT. 016, Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara;
16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Muara Teweh menetapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Teweh untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil para pihak untuk didengar keterangannya, dan memutuskan sebagai hukum :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang tidak membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang ATM Nomor: MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, adalah perbuatan wanprestasi atau cidera janji;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang membayar uang sewa sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, kepada Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I), dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I) yang menerima pembayaran uang sewa a

Hal 6 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

qou dari Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mendaku sebagai pemilik yang sah dari tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya serta segala fasilitas-fasilitas yang ada sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2319 An. HAIRUL RAHMAN, tanggal 05 November 1998, Surat Ukur Nomor 186/1998, tanggal 17 Oktober 1998 dan mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan ATM dan Penempatan ATM BNI di halaman Mini Market Excellent dengan Tergugat III yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I bersama-sama Tergugat II (istri Tergugat I) dan Tergugat III Nomor : MTH/2/382, tanggal 17 November 2014, adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan ATM dan Penempatan ATM BNI di halaman Mini Market Excellent dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I bersama-sama Tergugat II (istri Tergugat I) dan Tergugat III Nomor : MTH/2/382, tanggal 17 November 2014, adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I bersama-sama Tergugat II (istri Tergugat I) dan Tergugat III Nomor : MTH/2/382, tanggal 17 November 2014 adalah tidak sah atau batal demi hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan Juru Sita Pengadilan Negeri Muara Teweh atas perintah dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini terhadap tanah beserta bangunan yang ada di atasnya kepunyaan Tergugat III yang terletak di Jalan Yetro Sinseng Nomor 2 D, Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara dan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya kepunyaan Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.69 RT. 016, Kelurahan Melayu, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara;
8. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang sewa sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan diucapkan;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus membayar ganti kerugian kepada Penggugat

Hal 7 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita angka-8 sd. angka-11 dan angka-14 berupa kerugian moriil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) terhitung sejak putusan diucapkan;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya perkara yang terbit akibat gugatan ini, secara tanggung renteng;

ATAU apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Teweh yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon sudilah kiranya memberikan putusan yang adil menurut keadilan yang baik (naar goede justitie recht doen);

Menimbang, bahwa dengan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Muara Teweh tanggal 18 April 2018 Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Mtw, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.099.500,00 (Satu juta sembilan puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding yang dibuat dan di tandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Muara Teweh berdasarkan akta permohonan banding Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Mtw. tanggal 24 April 2018, agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Muara Teweh Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Mtw. tanggal 18 April 2018, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding/semula Penggugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada

Hal 8 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Muara Teweh, menyatakan permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada para Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 26 April 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dalam hal ini tidak mengajukan Memori Banding, demikian juga dari pihak Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, tidak mengajukan Kontra Memori Banding.

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Mtw. tanggal 18 April 2018 kepada Pihak Kuasa Pembanding/semula Penggugat tertanggal 15 Mei 2018 dan kepada Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Kuasa Terbanding III/semula Tergugat III, masing-masing tertanggal 8 Mei 2018, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Muara Teweh telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Muara Teweh Nomor 28 Pdt.G/2017/PN.Mtw tanggal 18 April 2018 berpendapat sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Muara Teweh Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Plk tanggal 18 April 2018 yang telah menolak eksepsi dari Tergugat I/semula Terbanding I dan Tergugat II/semula Terbanding II sudah tepat dan benar, karena ternyata eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I/semula Terbanding I dan Tergugat II/semula Terbanding II seharusnya ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, namun ternyata bahwa eksepsi sudah masuk

Hal 9 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara yang harus dipertimbangkan dan dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada Pasal 114 Rv, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I/sekarang Terbanding I dan Tergugat II/sekarang Terbanding II harus ditolak, sehingga pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama mengenai eksepsi tersebut akan diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus eksepsi tersebut, dan menyatakan bahwa eksepsi Tergugat I/sekarang Terbanding I dan Tergugat II/sekarang Terbanding II ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III/sekarang Terbanding III yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat adalah Obscur Libel karena mencampur adukan antara permasalahan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu perkara seperti dikatakan dalam point 7 dan point 8 posita gugatan dari Pembanding/semula Penggugat, adalah merupakan hal yang keliru dan tidak dapat diterima sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 yang menyatakan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Terbanding III/semula Tergugat III tersebut, Pengadilan Tingkat Pertama sependapat dan telah membenarkan alasan eksepsi yang diajukan oleh Terbanding III/semula Tergugat III tersebut, dengan alasan bahwa apabila gugatan diajukan dengan dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, maka selain membingungkan, juga akan membuat kacau dalam beracara dipersidangan karena berdasarkan hukum yang berbeda, sehingga dapat mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas, Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan Putusan MA Nomor 1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA Nomor 879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang mana kedua putusan ini menjelaskan bahwa penggabungan wanprestasi dan PMH (perbuatan melawan hukum) dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, sehingga berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, terkait eksepsi ini sudah patutlah jika dinyatakan diterima;

Hal 10 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim Tingkat Banding mencermati pertimbangan hukum yang diuraikan dalam putusan *a quo* ternyata sudah tepat dan benar, karena Penggugat/sekarang Pembanding jelas menguraikan dasar dari gugatannya tersebut, yang mana disatu pihak diakui adanya perjanjian pokok antara Pembanding/semula Penggugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II berupa sewa menyewa mini market Excellent dengan kesepakatan harga sewa sebesar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya sampai berakhirnya sewa baik atas kehendak bersama maupun atas kehendak dari Terbanding I/semula Tergugat I atau Pembanding/semula Penggugat sendiri, namun dilain pihak terjadi lagi perjanjian antara Pembanding/semula Penggugat dengan Terbanding III/semulaTergugat III berupa sewa menyewa ruang ATM yang terletak di halaman parkir mini market Excellent tersebut sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point 4, 5 dan 6 gugatan Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang bahwa dalam perjalanan waktu, baik Terbanding I/semula Tergugat I maupun Terbanding III/semulaTergugat III Terbanding III/semulaTergugat III ternyata tidak memenuhi kewajibannya membayar masing-masing uang sewa tersebut kepada Pembanding/semula Penggugat, tapi justru Terbanding III/semulaTergugat III menyerahkan pembayaran uang sewa *a quo* kepada Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II, sehingga dalam point 7 posita gugatan Pembanding/semula Penggugat dikatakan bahwa perbuatan Terbanding III/semulaTergugat III yang tidak membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, adalah perbuatan wanprestasi atau cidera janji, sedangkan dalam point 8 posita gugatan Pembanding/semula Penggugat dikatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang membayar uang sewa sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa ruang ATM Nomor : MTH/2/10, tanggal 29 Oktober 2011, kepada Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I), dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (istri Tergugat I) yang menerima pembayaran uang sewa *a quo* dari Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya, maka dsinilah mulai terlihat adanya kerancuan dalam posita gugatan Pembanding/semula Penggugat tersebut;



Menimbang walaupun dalam praktik peradilan masih dimungkinkan adanya penggabungan/akumulasi antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, sebagaimana dapat dibaca dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2686/K/Pdt/1985 tanggal 13 Januari 1987, namun untuk hal ini harus dipenuhi syarat pokoknya yaitu bahwa gugatan itu ditujukan kepada Tergugat atau Para Tergugat yang mempunyai posisi yang sama, dengan pemisahan yang tegas antara keduanya (maksudnya antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri) dan pada satu kasus yang sama, sehingga dalam mempertimbangkan hukumnya saling berkaitan antara satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi yang diajukan oleh Terbanding III/semula Tergugat III tersebut akan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan sendiri terhadap eksepsi dari Terbanding III/semula Tergugat III, oleh karena itu maka eksepsi tersebut harus pula dinyatakan diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan ATM dan Penempatan mesin ATM PT.BNI (Persero) Tbk Cabang Muara Teweh di halaman Mini Market Excellent dengan Terbanding III/semula Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Pembanding/semula Penggugat, selaku pemilik tanah yang disewakan tersebut yang mestinya paling berhak atas uang sewa yang dibayarkan oleh Terbanding III/semula Tergugat III, sehingga perbuatan Para Tergugat yang tidak mengindahkan tegoran untuk meminta penyelesaian masalah ini, merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Pembanding/semula Penggugat baik secara moriil maupun materiil;

Menimbang, bahwa berhubung eksepsi Terbanding III/semula Tergugat III mengenai gugatan Penggugat/sekarang Terbanding yang kabur (obscur libel) diterima, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengenai pertimbangan hukum atas pemeriksaan

Hal 12 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara ini, yakni bahwa gugatan Pembanding/semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankerlijkerklaard).

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Putusan Pengadilan Negeri Muara Teweh Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Mtw tanggal 18 April 2018 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/semula Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dan Rbg ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Muara Teweh Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Mtw tanggal 18 April 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palangka Raya pada hari :Kamis, tanggal 12 Juli 2018 oleh kami : **ELLY ENDANG DAHLIANI, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Palangka Raya sebagai Hakim Ketua, dengan **WIWIK DWI WISNUNINGDYAH, SH.,MH. dan F.X.SUPRIYADI,SH.M.Hum**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Palangka Raya, sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangka Raya, tanggal 4 Juni 2018 Nomor

Hal 13 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41/Pen.PDT/2018/PT.PLK yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Kamis, tanggal 26 Juli 2018, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh **HARLY M.SIMANJUNTAK,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palangka Raya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA:

TTD

WIWIK DWI WISNUNINGDYAH,SH.,MH. ELLY ENDANG DAHLIANI, SH., MH.

TTD

F.X.SUPRIYADI,SH.,M.Hum.

KETUA MAJELIS,

TTD

PANITERA PENGGANTI,

TTD

HARLY M.SIMANJUNTAK,SH.

Perincian biaya :

- | | | |
|--------------------------|-----|-----------|
| 1. Materai Putusan | Rp. | 6.000,- |
| 2. Redaksi Putusan | Rp. | 5.000,- |
| 3. Biaya Proses | Rp. | 139.000,- |

J u m l a h Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 14 dari 14 Pts.Nomor 41/PDT/2018/PT.PLK.