



PUTUSAN

Nomor : 119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan dalam perkara para pihak antara;

1. Drs. BASRI SUDIBYO, -----
beralamat di Jl. Kebon Kacang 29/10 RT.008 / RW. 004, Kel. Kebon Kacang. Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat 1 ;
2. SUZANNE LIANNY, -----
beralamat di Jl. Kebon Kacang 29/10 RT.008 / RW. 004, Kel. Kebon Kacang. Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat 2 ;
3. MARTIN ADAM, -----
beralamat di Jl. Kebon Kacang 29/10 RT.008 / RW. 004, Kel. Kebon Kacang. Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat 3 ;

Dalam Hal ini Penggugat 1,2 dan Penggugat 3 diwakili oleh Kuasa Kuasa Hukumnya Henry Napitupulu, SH dan Robin Siagian, SH, LL.M, para advokat pada kantor hukum *Siagian, Napitupulu & Rekan* yang beralamat di Rasuna Office Park Unit No:NO-02, Rasuna Epicentrum, Jl. H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari 2013, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat ;

M e l a w a n

DAVID RIDWAN, -----
Jalan Raya Bola/38 Rt.004/Rw.010, Kebon Jeruk Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya MUHAMMAD MASDAR HILMI, SH, Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum ' MASDAR HILMI&REKAN ' , beralamat di Graha Media Lantai 3 Jalan Blora No. 10 Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2013, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ; -----

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan;



Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKPERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Februari 2013 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan register perkara No.119/Pdt.G/ 2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 21 Februari 2013; telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 14 September 2010, telah meninggal dunia di Jakarta dan dimakamkan di Jakarta, seseorang bernama Gracia Liliek Arum Nauli Hartana, terakhir bertempat tinggal di Jl. Kebon Kacang 29/10 RT.008 / RW. 004, Kel. Kebon Kacang. Tanah Abang, Jakarta Pusat, demikian berdasarkan Kutipan Akta Kematian No. 1558/KmU/JP/2010 tertanggal 13 Oktober 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Pusat.
2. Bahwa semasa hidupnya dari perkawinan Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana dengan Penggugat 1, telah dilahirkan anak-anak yang sah yaitu Penggugat 2 dan Penggugat 3.
3. Bahwa dengan telah meninggalnya Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana tersebut, maka demi hukum Para Penggugat menjadi ahli waris yang sah dari Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana tersebut, sebagaimana juga telah dinyatakan Para Penggugat dalam Surat Keterangan Warisan yang dibuat dihadapan Notaris Grace Parulian Hutagalung, SH pada tanggal 2 Nopember 2010 termaksud Akta Keterangan Hak Waris Nomor 01 tanggal 2 November 2010.
4. Bahwa semasa hidupnya, Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana pernah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan milik almarhumah yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2, sebagaimana termaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta. Dengan demikian tanah dan bangunan milik almarhumah yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan, adalah merupakan harta peninggalan Almarhumah Gracia



Liliek Arum Nauli Hartana dan oleh karenanya, demi hukum harta tersebut adalah harta warisan milik para ahli waris ialah Para Penggugat yang belum turun waris dan belum pula terbagi secara hukum (gebonden mede eigendom).

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut disebutkan: "sewa menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 16 April 2005 dan demikian akan berakhir pada tanggal 15 April 2010."
6. Bahwa kemudian hingga pada batas waktu perjanjian tersebut berakhir ialah pada tanggal 15 April 2010 bahkan hingga meninggalnya Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauri Hartana, antara Tergugat dengan Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauri Hartana sama sekali belum terjalin adanya kesepakatan untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut, dan karenanya demi hukum terhitung sejak tanggal 16 April 2010, tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sewa seharusnya sudah dikembalikan oleh Tergugat selaku penyewa kepada Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauri Hartana dalam keadaan kosong dan tidak dihuni.
7. Bahwa berdasarkan Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut jelas disebutkan: "jikalau sewa menyewa ini berhenti karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan (disambung) lagi menurut ketentuan dalam pasal 11, maka Penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kembali kepada yang menyewakan tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan tidak dihuni, terpelihara baik berikut kunci-kunci selengkapny."
8. Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut terhitung sejak tanggal 15 April 2010, maka sudah menjadi kewajiban dari Tergugat selaku Penyewa untuk mengembalikan objek Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan tidak dihuni dan terpelihara baik sebagaimana telah disepakati bersama di dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2010 tersebut.
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan objek sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut kepada Almarhumah Gracia



Lilieek Arum Nauri Hartana meskipun jangka waktu sewa telah berakhir, Almarhumah Gracia Lilieek Nauri Arum Hartana melalui Kuasanya telah mengirimkan surat teguran / somasi kepada Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya mengembalikan objek sewa tersebut kepada Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, akan tetapi Tergugat tetap menolak untuk mengembalikan obyek sewa tersebut kepada Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana.

Bahwa atas keseluruhan surat teguran / somasi tersebut, hingga meninggalnya Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana pada tanggal 14 September 2010 bahkan hingga tanggal gugatan ini, Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk segera menyerahkan kembali objek Perjanjian Sewa Menyewa tersebut kepada Para Penggugat;

10. Bahwa pada sekitar bulan Januari 2010 sampai dengan meninggalnya Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana pada tanggal 14 September 2010, Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana tersebut mengalami sakit yang berkepanjangan sehingga secara fisik dan psikis tidak mampu untuk mengurus tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa termasuk untuk melakukan pengosongan atas obyek sewa, sementara hal tersebut ternyata telah dimanfaatkan secara melawan hukum oleh Tergugat dengan tidak bersedia keluar dari obyek sewa meskipun jangka waktu perjanjian sewa menyewa telah berakhir pada tanggal 15 April 2010.
11. Bahwa hingga tanggal gugatan ini, Tergugat tetap tidak bersedia untuk keluar dari tanah dan bangunan yang menjadi objek sewa serta tidak bersedia untuk mengembalikan obyek sewa termaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut baik kepada Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana dahulu maupun kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhumah Gracia Lilieek Arum Nauri Hartana, hingga kini tanah dan bangunan obyek sewa tersebut masih dipergunakan Tergugat untuk usaha bengkel mobil serta sebagai lokasi pemasangan papan reklame / billboard iklan yang disewakan Tergugat kepada pihak ketiga lain.

TENTANG SIFAT MELAWAN HUKUM DALAM PERBUATAN TERGUGAT

12. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, jangka waktu sewa sebagaimana termaksud dalam Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut, seharusnya sudah berakhir sejak tanggal 15 April 2010.



13. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut, maka dalam hal perjanjian sewa menyewa tidak dilanjutkan, maka Tergugat selaku penyewa berkewajiban untuk menyerahkan kembali kepada yang menyewakan tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan tidak dihuni, terpelihara baik berikut kunci-kunci selengkapnyanya.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1570 KUHPerdata disebutkan: "jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu."

14. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 jelas merupakan suatu perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan karenanya berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Bahwa Tergugat sebagai pihak penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut, demi hukum harus tunduk pada Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut yaitu untuk menyerahkan kembali kepada yang menyewakan *in casu* Para Penggugat, obyek sewa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan, sejak berakhirnya jangka waktu sewa yaitu tanggal 15 April 2010.

15. Bahwa hingga tanggal gugatan ini, ternyata Tergugat belum juga mengembalikan tanah dan bangunan obyek sewa kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana.

Dengan demikian perbuatan Tergugat yang tetap menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa demi untuk kepentingan pribadinya yaitu usaha bengkel mobil dan disewakan kembali sebagai lokasi papan reklame / billboard iklan serta tidak bersedia untuk mengembalikan tanah dan bangunan objek sewa termaksud kepada Para Penggugat meskipun jangka waktu sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 telah berakhir, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, perbuatan yang melanggar hak subyektif Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dari



bidang tanah obyek sewa, dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

KERUGIAN MATERIL AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

16. Bawa akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat tersebut, sampai saat ini Para Penggugat belum juga dapat menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan tersebut yang menjadi hak dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana.

17. Bahwa berdasarkan Pasal 12 paragraf 2 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut disebutkan : "jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka penyewa adalah lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya semacam itu, maka untuk tiap-tiap hari lalai, penyewa dikenakan uang ganti rugi sebesar Rp. 200.000 perhari dari tiap-tiap kali harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan dirumah serta dengan kwitansi dari yang menyewakan atau wakilnya yang sah."

Dengan demikian, akibat Perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, Para Penggugat telah dirugikan secara materil berupa denda sebesar Rp. 200.000 perhari sebagaimana yang diperjanjikan yang dihitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal gugatan ini 20 Februari 2013 yaitu sebesar : Rp. 200.000,- x 1.041 hari = Rp. 208.200.000,-

18. Bahwa obyek sewa termaksud selain digunakan oleh Tergugat untuk usaha bengkel mobil, ternyata Tergugat juga telah menggunakan sebagian bidang tanah dari obyek sewa untuk disewakan sebagai lokasi pemasangan papan reklame / billboard iklan.

Dengan demikian selain kerugian materil termaksud diatas, akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat tersebut, Para Penggugat telah pula dirugikan secara materil akibat tidak dapatnya Para Penggugat memanfaatkan obyek sewa tersebut untuk disewakan sebagai lokasi papan reklame / billboard iklan yang apabila disewakan jumlahnya tidak kurang dari Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk setiap tahunnya yang apabila dihitung sejak tanggal 16 April 2010 s/d tanggal gugatan ini yaitu selama 2 tahun 10 bulan, maka jumlah kerugian materil Para Penggugat adalah sebesar :



Rp. 300.000.000,- x 2 tahun 10 bulan = Rp. 300.000.000,- x 2 tahun + Rp. 300.000.000 x 10 bulan = Rp. 600.000.000,- + Rp. 250.000.000,- = Rp. 850.000.000,-.

Total : Rp. 208.200.000 + Rp. 850.000.000 = Rp. 1.058.200.000,-

19. Bahwa selain kerugian materil termaksud diatas, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, Para Penggugat telah pula dirugikan secara materil akibat tidak dapatnya Para Penggugat menggunakan uang sebesar Rp. 1.058.200.000,- tersebut dalam bisnis Para Penggugat setidaknya apabila uang sebesar Rp. 1.058.200.000 tersebut didepositokan di Bank dengan tingkat suku bunga 6% pertahun yang dihitung sejak tanggal gugatan ini sampai Tergugat mengembalikan objek sewa dimaksud serta membayar kerugian materil Para Penggugat tersebut, yaitu sebesar : Rp. 1.058.200.000,- x 6% : 12 bulan = Rp. 5.291.000,- setiap bulannya hingga Tergugat mengembalikan objek sewa dimaksud dan membayar kerugian materil Para Penggugat tersebut diatas kepada Para Penggugat;
20. Bahwa dasar hukum Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah didasarkan pada Pasal 16 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 29 Maret 2005 mengenai domisili yang menyatakan :
“ untuk segala akibat yang timbul dari akta ini kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di KantorPanitera pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.”
Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara relatif mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan mengadili gugatan *a quo*.
21. Bahwa berhubung dasar dari gugatan *a quo* adalah adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat yang tidak bersedia untuk mengembalikan tanah dan bangunan obyek sewa kepada Para Penggugat, sudah selayaknya apabila Tergugat dihukum agar mengembalikan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan, kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana.
22. Bahwa guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi dari Para Penggugat atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat tersebut, sudah selayaknya pula apabila Tergugat dihukum untuk mencabut dan/atau



memindahkan papan reklame / billboard iklan yang terpasang di sebagian bidang tanah obyek sewa tersebut.

23. Bahwa agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan putusan atas perkara ini, maka sepatasnyalah Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- per hari, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, terhitung 14 (empat belas) hari sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
24. Bahwa berhubung gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang penuh dan sempurna (*volledig bewijs*), serta untuk menghindari kerugian Para Penggugat yang lebih besar, maka pada tempatnyalah jika Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Yth. agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat.

Tuntutan Provisi dan Sita Jaminan

25. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir atas itikad tidak baik dari Tergugat untuk segera melaksanakan isi putusan perkara ini, Para Penggugat juga khawatir Tergugat akan mengikat obyek sewa kepada pihak lain sebagaimana yang telah dilakukan Tergugat selama ini, serta Para Penggugat juga khawatir Tergugat akan mengalihkan asset-asset atau kekayaannya selama gugatan perkara berlangsung, dan karenanya Para Penggugat mohon agar diletakkan dalam keadaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:
- sebidang tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang menjadi obyek sewa yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2
 - harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Lapangan Bola / 38, RT 004 / RW 010, Kebun Jeruk, Jakarta Barat.
26. Bahwa guna menghindari kerugian lebih besar yang akan dialami oleh Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat juga memohon agar Majelis Hakim yang mulia berkenan mengeluarkan putusan provisi agar :

- menghukum Tergugat untuk tidak mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang berkaitan dengan bidang tanah dan bangunan obyek sewa,
- menghukum Tergugat untuk tidak lagi menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa untuk kepentingan pribadi Tergugat termasuk tetapi tidak terbatas usaha bengkel mobil Tergugat dan lokasi pemasangan papan reklame / billboard iklan.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, agar berkenan memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta selanjutnya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Menghukum Tergugat untuk tidak mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang berkaitan dengan bidang tanah dan bangunan obyek sewa,
2. Menghukum Tergugat untuk tidak lagi menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa untuk kepentingan pribadi Tergugat termasuk tetapi tidak terbatas usaha bengkel mobil Tergugat dan lokasi pemasangan papan reklame / billboard iklan.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan objek sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur, Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2, kepada Para Penggugat;
5. Menyatakan hukumnya bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, Para Penggugat juga telah dirugikan secara materil sebesar Rp. 1.058.200.000,-;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Para Penggugat sebesar Rp. 1.058.200.000,-, secara tunai dan sekaligus;

Hal 9 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

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

7. Menyatakan hukumnya bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, Para Penggugat juga telah dirugikan secara materil sebesar Rp. 5.291.000,-setiap bulannya terhitung sejak tanggal gugatan ini hingga Tergugat mengembalikan objek sewa dimaksud kepada Para Penggugat serta membayar kerugian materil Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 5.291.000,-setiap bulannya terhitung sejak tanggal gugatan ini hingga Tergugat mengembalikan objek sewa dimaksud kepada Para Penggugat serta membayar kerugian materil Para Penggugat tersebut diatas kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk mencabut dan/atau memindahkan papan reklame / billboard iklan yang terpasang di sebagian bidang tanah obyek sewa;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo* ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
12. Menyatakan putusan ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*).

Atau,

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya Henry Napitupulu, SH dan Robin Siagian, SH, LL.M, para advokat pada kantor hukum *Siagian, Napitupulu & Rekan* yang beralamat di Rasuna Office Park Unit No: NO-02, Rasuna Epicentrum, Jl. H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari 2013, sedangkan Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya MUHAMMAD MASDAR HILMI, SH, Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum ' MASDAR HILMI & REKAN " , beralamat di Graha Media Lantai 3 Jalan Blora No. 10 Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2013,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan para pihak baik melalui acara mediasi maupun dipersidangan dimana upaya

Hal 10 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



mediasi telah ditunjuk AHMAD DIMIYATI,RS.,SH.,M.Hum-Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi mediasi tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan dimulai dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban yang diserahkan pada persidangan tanggal 10 Juni 2013, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Para Penggugat Kompensi Kabur (*Obscur Libel*):

1. Bahwa suatu surat gugatan harus dibuat secara jelas, cermat dan sempurna, baik prosedurnya maupun substansinya, agar tidak melanggar hukum formil maupun hukum materiel.

2. Bahwa dalam perkara ini Para Penggugat Kompensi mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalil-dalil positifnya merujuk dan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan mengenai Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005, antara lain pada butir 17 Gugatan Kompensi yang mengutip Pasal 12 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 sebagai dasar tuntutan denda;

Bilamana Gugatan Para Penggugat Kompensi mendasarkan pada belum terjadinya penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa sebagai perbuatan melawan hukum, maka Gugatan Para Penggugat Kompensi adalah tidak cermat dan kabur, karena untuk hak dan kewajiban para pihak setelah 15 April 2010 pun telah diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005;

Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 telah mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak selama jangka waktu sewa maupun setelah berakhirnya jangka waktu sewa, termasuk proses penyerahan/pengosongan tanah dan bangunan obyek sewa misalnya, yang telah diatur dalam Pasal 13 Perjanjian *a quo*;

Bahwa perbuatan melawan hukum merupakan pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku umum, sedangkan wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap perjanjian yang hanya berlaku khusus bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karenanya perumusan dan pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Penggugat Kompensi tersebut secara prosedur merupakan gugatan yang cacat formil, tidak cermat dan kabur;



Selain itu, secara substansial gugatan Para Penggugat Kompensi juga salah karena telah terjadi kesepakatan lisan antara Tergugat Kompensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat Kompensi dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005. Seandainyaupun Para Penggugat Kompensi tidak menganggap kesepakatan perpanjangan sewa secara lisan tersebut, adalah fakta Para Penggugat Kompensi tidak melaksanakan haknya sesuai Pasal 13 untuk melakukan pengosongan dengan melibatkan pihak yang berwajib;

Dari uraian tersebut di atas, secara jelas dapat disimpulkan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat Kompensi tersebut adalah tidak cermat dan kabur;

3. Pada butir 17 Gugatan Kompensi, Para Penggugat Kompensi mendalilkan “Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut terhitung sejak tanggal 15 April 2010, maka sudah menjadi kewajiban dari Tergugat selaku Penyewa untuk mengembalikan objek Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Setiabudi, Kuningan Timur, Jakarta Selatan tersebut kepada Para Penggugat”;

Substansi butir 17 Gugatan Kompensi “Terhitung sejak tanggal 15 April 2010 mengembalikan objek Perjanjian Sewa Menyewa kepada Para Penggugat” bertentangan/kontradiktif dengan substansi dalil butir 1 Gugatan Kompensi “Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah meninggal dunia pada tanggal 14 September 2010”, karena :

- a. Subyek dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 adalah antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana;
- b. Pada tanggal 15 April 2010 Gracia Lilik Arum Nauri Hartana masih hidup, yang berarti Para Penggugat Kompensi belum menjadi ahli waris dari Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dan oleh karenanya Para Penggugat Kompensi belum mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat Kompensi;



Dari uraian tersebut di atas, secara jelas dapat disimpulkan bahwa dalil yang diajukan Para Penggugat Kompensi tersebut adalah tidak cermat dan kabur;

4. Pada butir 25 Gugatan Kompensi, Para Penggugat Kompensi mengajukan dalil sebagai berikut "Para Penggugat mohon agar diletakkan dalam keadaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang menjadi obyek sewa yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 305/Kuningan Timur seluas 576 m²”;

Secara normatif perumusan dalil Para Penggugat Kompensi tersebut adalah salah, karena sita terhadap barang milik sendiri adalah Sita Revindicatoir (*vide* Pasal 226 HIR, 260 Rbg). Sedangkan Sita Conservatoir adalah sita terhadap barang milik pihak lain/debitur, baik barang bergerak milik pihak lain/debitur (*vide* Pasal 227 jo. 197 HIR jo. 208 Rbg) maupun barang tetap milik pihak lain/debitur (*vide* Pasal 227, 197, 198, 199 HIR dan Pasal 261, 208, 214 Rbg);

Dengan demikian secara jelas dapat disimpulkan bahwa dalil yang diajukan Para Penggugat Kompensi tersebut adalah tidak cermat dan kabur;

Bahwa dalam sidang tanggal 30 Mei 2013 Majelis Hakim telah menanyakan tentang kemungkinan adanya revisi Gugatan tertanggal 20 Februari 2013 kepada Kuasa Hukum Para Penggugat Kompensi, namun Kuasa Hukum Para Penggugat Kompensi menyatakan tidak ada revisi;

5. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sangat jelas bahwa surat gugatan Para Penggugat Kompensi adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka konsekuensi yuridisnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi bagian dan termasuk dalam Pokok Perkara ini, dan Tergugat Kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat Kompensi yang termuat dalam Gugatan Kompensi kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum;



2. Bahwa untuk sewa-menyewa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan (dahulu Jalan Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan) pada tanggal 29 Maret 2005 telah dibuat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat Kompensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawan Ng, SH, SE. MH, Notaris di Jakarta;
3. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut telah dengan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dengan demikian merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, khususnya ketentuan dalam Buku III KUH Perdata yang menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginself der contractsvrijheid*), dibuatnya Perjanjian *a quo* berakibat hukum : a) Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; b) Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak; c) Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata);
4. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 antara lain berisikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jangka waktu sewa tanah dan bangunan adalah selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan tanggal 15 April 2010 (Pasal 1 Perjanjian *a quo*);
 - b. Harga sewa tanah dan bangunan untuk jangka waktu 5 tahun tersebut adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Pasal 1 Perjanjian *a quo*);
 - c. Tergugat Kompensi berhak mempergunakan tanah dan bangunan obyek Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* untuk kantor, rumah tinggal dan tempat pemasangan tiang reklame (Pasal 10 alinea pertama Perjanjian Sewa *a quo*);
 - d. Tergugat Kompensi mempunyai hak opsi untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud (Pasal 11 Perjanjian Sewa *a quo*);
5. Bahwa pada tanggal 1 April 2005 Tergugat Kompensi telah melaksanakan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk jangka waktu sewa selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan 15 April 2010 dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392201 sebesar Rp. 200.000.000,- berdasarkan ketentuan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005;



6. Bahwa kemudian terjadi kesepakatan lisan antara Tergugat Kompensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat Kompensi dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005, dengan janji bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat Kompensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa bilamana kemudian dibuat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;
Kesepakatan sewa secara lisan lazim terjadi dan tidak bertentangan dengan hukum/ peraturan yang berlaku. Sebagaimana dipahami bersama bahwa KUH Perdata selain mengatur tentang persetujuan sewa secara tertulis juga persetujuan sewa secara lisan, antara lain diatur dalam Pasal 1569, 1571, 1572 dan 1579 KUH Perdata;
7. Bahwa pada bulan Januari 2010 pihak Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah mengajukan penawaran harga perpanjangan sewa tanah dan bangunan sebesar 3.000 USD/bulan kepada Tergugat Kompensi, yang *notabene* harga penawaran tersebut berlipat ganda dibandingkan harga sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang sebesar Rp. 200.000.000,- untuk jangka waktu 5 tahun atau sebesar Rp. 40.000.000,- pertahun. Meskipun Tergugat Kompensi sangat kecewa atas besaran penawaran tersebut, dengan mempertimbangkan segala sesuatu terutama nama baik Tergugat Kompensi yang telah terikat perjanjian pemasangan reklame Telkomsel maka pada bulan Februari 2010 Tergugat Kompensi kemudian menawar dengan harga sewa 2.000 USD/bulan. Dalam persepsi Tergugat Kompensi, mestinya para pihak benar-benar mempunyai motivasi dan itikad yang baik untuk mencari titik temu dalam penentuan harga sewa tanah dan bangunan tersebut;
8. Bahwa maksud dan tujuan Tergugat Kompensi menyewa tanah dan bangunan dimaksud salah satunya adalah untuk pemasangan reklame, dimana pada saat proses tawar-menawar harga sewa saat itu di lokasi terpasang reklame Telkomsel yang jangka waktu pemasangannya telah disepakati diperpanjang selama 1 tahun berikutnya. Sebagaimana dipahami bersama, *notoir-veit*, untuk terbitnya perijinan dan pajak reklame harus diajukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta paling lambat



sebulan sebelum mulainya jangka waktu pemasangan reklame, dan oleh karenanya untuk perpanjangan reklame Telkomsel tersebut Tergugat Kompensi telah melakukan pengurusan perpanjangan Pajak Reklame Telkomsel, yang kemudian telah diterbitkan SKPD Pajak Reklame dan Jaminan Bongkar No. 1.12. 02679.01.2010/2011.1 senilai Rp. 64.333.500,- oleh Dinas Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan jangka waktu pemasangan reklame terhitung sejak tanggal 1 April 2010 sampai dengan tanggal 31 Maret 2011;

9. Bahwa dengan demikian, pada waktu Tergugat Kompensi melakukan tindakan pengurusan perpanjangan Pajak Reklame Telkomsel, yang kemudian berujung terbitnya Pajak Reklame senilai Rp. 64.333.500,- tersebut semata-mata berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang *notabene* merupakan implementasi dari hukum kausalitas (hubungan sebab-akibat), sebagai berikut :
 - a. Selain pada tanggal 1 April 2005 telah membayar kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana berupa harga sewa untuk jangka waktu 5 tahun dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392201 sebesar Rp. 200.000.000,- berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa tertanggal 29 Maret 2005, Tergugat Kompensi juga telah membayar sebesar Rp. 290.000.000,- dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 berkaitan dengan kesepakatan lisan Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010; dengan janji pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat Kompensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa bilamana kemudian dibuat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;
 - b. Merujuk Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang substansinya menyatakan bahwa Tergugat Kompensi memiliki hak opsi perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud;
 - c. Pada bulan Januari 2010 Tergugat Kompensi telah menerima penawaran harga dari pemilik lokasi sebesar USD 3.000/bulan dan Tergugat Kompensi juga telah mengajukan tanggapan atas penawaran tersebut sebesar USD 2.000/bulan (terutama dengan pertimbangan tetap dapat memasang reklame), yang menunjukkan



motivasi dan itikad baik Tergugat Kompensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;

d. Ketentuan hukum yang relevan dengan permasalahan ini, antara lain;

- Pasal 1339 KUH Perdata : Bahwa “terhadap setiap perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.
- Pasal 1598 KUH Perdata, yang berbunyi “Jika setelah berakhirnya suatu sewa yang dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat-akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu”.

10. Bahwa dalam kondisi Tergugat Kompensi telah membayar harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- berkaitan dengan kesepakatan lisan Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010 dan Tergugat Kompensi juga telah mengajukan tanggapan/penawaran sebesar USD 2.000/bulan yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Tergugat Kompensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis, sangatlah di luar dugaan tindakan Penggugat Kompensi 3 (selaku kuasa Gracia Lilik Arum Nauri Hartana) melalui kuasa hukumnya yang justru mengirimkan somasi-somasi, baik kepada Tergugat Kompensi dengan Somasi No. 045/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 maupun kepada Klien pemasangan reklame (PT. Telekomunikasi Seluler) dengan Somasi No. 046/RS&P/ V/10 tertanggal 17 Mei 2010 dan Somasi Kedua/Terakhir No. 048/ RS&P/V/10 tertanggal 21 Mei 2010. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Tergugat Kompensi, baik materiil (pembatalan pemasangan reklame dari Klien) maupun immaterial (turunnya citra/nama baik Tergugat Kompensi). Adalah fakta bahwa setelah menerima somasi, PT. Telekomunikasi Seluler kemudian membatalkan pemasangan reklamennya, dimana pada tanggal 25 Mei 2010 reklame Telkomsel kemudian telah diturunkan dan sejak itu cover reklame sudah tidak terpasang lagi di lokasi sampai dengan saat ini;
11. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas, secara terang benderang dapatlah dipahami duduk permasalahan dalam perkara ini, meskipun demikian Tergugat Kompensi akan menanggapi dalil-dalil Gugatan yang disampaikan Para Penggugat Kompensi;



12. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 6 sampai dengan butir 8 Gugatan Kompensi mengenai belum terjadinya penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa, berdasarkan alasan-alasan secara alternatif-kumulatif sebagai berikut :
- a. Sebagaimana telah diuraikan di atas, telah terjadi kesepakatan lisan antara Tergugat Kompensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat Kompensi dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005, dengan janji bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat Kompensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa bilamana kemudian dibuat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis. Kesepakatan sewa secara lisan lazim terjadi dan tidak bertentangan dengan hukum/peraturan yang berlaku. KUH Perdata selain mengatur tentang persetujuan sewa secara tertulis juga persetujuan sewa secara lisan, antara lain diatur dalam Pasal 1569, 1571, 1572 dan 1579 KUH Perdata;
 - b. Jika Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 untuk sewa selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan tanggal 15 April 2010, maka kesepakatan lisan yang diikuti dengan pembayaran sebesar Rp.290.000.000,- tersebut adalah perpanjangan sewa mulai tanggal 16 April 2010;
 - c. Meskipun telah terjadi kesepakatan lisan tersebut, menanggapi tawaran harga sewa perpanjangan dari Gracia Lilik Arum Nauri Hartana, pada bulan Februari 2010 Tergugat Kompensi telah mengajukan tanggapan atas penawaran sebesar USD 2.000/bulan (terutama dengan pertimbangan tetap dapat memasang reklame) yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Tergugat Kompensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis. Bahwa kondisi kemudian menjadi dilematis, tiada kejelasan hak dan kewajiban bagi para pihak, dimana Tergugat Kompensi tetap di lokasi namun tidak dapat memanfaatkan sebagaimana mestinya, terutama tidak dapat melakukan pemasangan reklame. Tergugat Kompensi merasakan tidak adanya kenikmatan tenteram selaku Penyewa sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 1548 KUH Perdata.



Dalam kondisi yang sedemikian rupa, maka demi hukum sangatlah relevan berlaku ketentuan Pasal 1598 KUH Perdata yang berbunyi “Jika setelah berakhirnya suatu sewa yang dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat-akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu”;

d. Status Tergugat Kompensi adalah sebagai Penyewa, sama sekali tidak ada niat untuk menguasai tanah dan bangunan obyek sewa tanpa dasar. Bilamana Tergugat Kompensi masih belum melakukan penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa, hal tersebut semata-mata karena Tergugat Kompensi masih memiliki hak untuk mempergunakan tanah dan bangunan obyek sewa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan Pasal 1598 KUH Perdata yang telah disampaikan di atas;

13. Bahwa terhadap dalil Penggugat Kompensi pada butir 9 Gugatan Kompensi mengenai pengiriman somasi Kuasa Hukum Gracia Lilik Arum Nauri Hartana namun belum terjadi penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa, Tergugat Kompensi perlu meluruskannya berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

a. Setelah kuasa hukum Gracia Lilik Arum Nauri Hartana (Kantor Hukum Robin Siagian & Partners) mengirimkan Somasi No. 045/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010, Tergugat Kompensi pada tanggal 27 Mei 2010 telah menyampaikan surat tanggapan yang isinya :

- Pemaparan fakta telah terjadi kesepakatan lisan antara Tergugat Kompensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat Kompensi dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005 dan mempertanyakan uang sewa sebesar Rp. 290.000.000,- yang telah dibayarkan Tergugat Kompensi.
- Pada bulan Januari 2010 Tergugat Kompensi telah menerima penawaran harga dari pemilik lokasi sebesar USD 3.000/bulan dan Tergugat Kompensi juga telah mengajukan tanggapan atas penawaran tersebut sebesar USD 2.000/bulan (terutama dengan pertimbangan tetap dapat memasang reklame);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mempertanyakan kesepakatan sewa secara lisan yang ditindaklanjuti dengan pembayaran harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- yang telah dibayarkan Tergugat Kompensi;
- b. Setelah kuasa hukum Gracia Lilik Arum Nauri Hartana (Kantor Hukum Robin Siagian & Partners) mengirimkan surat No. 050/RS&P/VI/10 tertanggal 11 Juni 2010, Tergugat Kompensi pada tanggal 15 Juni 2010 telah menyampaikan surat tanggapan yang isinya menyampaikan kembali substansi yang telah disampaikan dalam surat Tergugat Kompensi tertanggal 27 Mei 2010 dan pada butir 5 dan 6 menyampaikan hal-hal sebagai berikut (dikutip) :
 6. Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini kami sampaikan :
 - a. Harap perpanjangan sewa lokasi dapat dilakukan untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun, sebagaimana jangka waktu dalam Perjanjian Sewa sebelumnya. Dan perhitungan jangka waktunya terhitung sejak reklame terpasang, dengan pertimbangan kami telah menurunkan reklame karena adanya somasi dari pemilik lahan melalui kuasa hukumnya.
 - b. Harga sewa maximum sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) pertahun.
 - c. Dana sebesar Rp. 290.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) yang telah kami bayarkan diperhitungkan untuk pembayaran sewa lokasi tersebut.
 - d. Memberikan klarifikasi kepada Klien kami, PT. Telekomunikasi Seluler.
 7. Bahwa bilamana tidak tercapai kesepakatan dan kami harus membongkar konstruksi reklame tersebut, maka kami minta pemilik lokasi untuk mengembalikan dana sebesar Rp. 290.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) yang telah kami bayarkan, mengganti kerugian materiil termasuk biaya Pajak Reklame yang telah kami keluarkan; dan membayar kerugian immaterial yang nilainya akan ditentukan kemudian.
- c. Setelah kuasa hukum Gracia Lilik Arum Nauri Hartana (Kantor Hukum Robin Siagian & Partners) mengirimkan surat No. 054/RS&P/VI/10 tertanggal 24 Juni 2010, Tergugat Kompensi pada tanggal 5 Juli 2010 telah menyampaikan surat tanggapan yang isinya menyampaikan

Hal 20 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



kembali substansi yang telah disampaikan dalam surat Tergugat Kompensi tertanggal 15 Juni 2010;

- d. Dari uraian fakta adanya korespondensi sebagaimana tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa belum terjadinya penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa semata-mata karena Tergugat Kompensi masih memiliki dasar/hak untuk mempergunakan tanah dan bangunan obyek sewa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan Pasal 1598 KUH Perdata yang telah disampaikan di atas;

14. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 10 Gugatan Kompensi yang berbunyi "Bahwa pada sekitar bulan Januari 2010 sampai dengan meninggalnya Almarhumah Gracia Lilik Arum Nauri Hartana pada tanggal 14 September 2010, Almarhumah Gracia Lilik Arum Nauri Hartana tersebut mengalami sakit yang berkepanjangan sehingga secara fisik dan psikis tidak mampu untuk mengurus tanah dan bangunan obyek sewa termasuk untuk melakukan pengosongan atas obyek sewa, sementara hal tersebut ternyata telah dimanfaatkan secara melawan hukum oleh Tergugat dengan tidak bersedia keluar dari obyek sewa meskipun jangka waktu perjanjian sewa menyewa telah berakhir pada tanggal 15 April 2010", berdasarkan alasan-alasan secara alternatif-kumulatif sebagai berikut :

- a. Dalil Para Penggugat Kompensi tersebut bertentangan dengan fakta adanya surat kuasa tertanggal 15 April 2010 dari Gracia Lilik Arum Nauri Hartana kepada Penggugat Kompensi 3 yang kemudian Penggugat Kompensi 3 memberikan kuasa tertanggal 15 Mei 2010 kepada Kantor Hukum Robin Siagian & Partners dan berlanjut dengan pengiriman somasi-somasi, baik kepada Tergugat Kompensi dengan Somasi No. 045/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 maupun kepada Klien pemasang reklame (PT. Telekomunikasi Seluler) dengan Somasi No. 046/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 dan Somasi Kedua/Terakhir No. 048/RS&P/V/10 tertanggal 21 Mei 2010;
- b. Dalil Para Penggugat Kompensi butir 10 Gugatan Kompensi tersebut juga bertentangan dengan dalil butir 9 Gugatan Kompensi yang menyatakan kuasa hukum telah melakukan pengiriman somasi-somasi;
- c. Tergugat sama sekali tidak memanfaatkan secara melawan hukum karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang



berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- sebagaimana telah diutarakan di atas;

15. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 11 Gugatan Kompensi yang antara lain berisikan : Hingga kini tanah dan bangunan obyek sewa masih dipergunakan Tergugat Kompensi sebagai lokasi pemasangan papan reklame/ billboard iklan yang disewakan Tergugat Kompensi kepada pihak ketiga lain, Tergugat Kompensi menolaknya dengan tegas karena :
 - a. Setelah menerima Somasi, PT. Telekomunikasi Seluler kemudian membatalkan pemasangan reklamenya, dimana pada tanggal 25 Mei 2010 reklame Telkomsel kemudian telah diturunkan dan sejak itu cover reklame sudah tidak terpasang lagi di lokasi sampai dengan saat ini;
 - b. Antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,-;
16. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 12, 13, 14 dan 15 Gugatan Kompensi yang menyatakan Tergugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, terutama karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,-;
17. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 16 dan 17 Gugatan Kompensi yang pada paragraf kedua menyatakan : " Akibat perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, Para Penggugat telah dirugikan secara materiil berupa denda sebesarRp. 200.000,- perhari sebagaimana yang diperjanjikan yang dihitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal gugatan ini 20 Februari 2013 yaitu sebesar : Rp. 200.000,- x 1.041 hari = Rp. 208.200.000,-", berdasarkan alasan-alasan secara alternatif-kumulatif sebagai berikut :
 - a. Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang



berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- sebagaimana telah diutarakan di atas;

- b. Berdasarkan Pasal 1598 KUH Perdata yang berbunyi “Jika setelah berakhirnya suatu sewa yang dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat-akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu”, dimana harga sewa tanah dan bangunan sebelumnya adalah sebesar Rp. 40.000.000,- pertahun, maka adalah relevan harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- yang telah dibayarkan oleh Tergugat Kompensi adalah untuk perpanjangan sewa selama 7 tahun 3 bulan terhitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal 15 Juli 2017;
18. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 18 dan 19 Gugatan Kompensi karena Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- sebagaimana telah diutarakan di atas, sehingga tuntutan kerugian materiil yang diajukan Para Penggugat Kompensi pada butir 18 dan 19 Gugatan Kompensi tidak berdasar dan haruslah ditolak;
19. Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 21 dan 22 Gugatan Kompensi tidak berdasar dan harus ditolak berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat Kompensi sampaikan sebagaimana tersebut di atas;
20. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 23 Gugatan Kompensi mengenai dalil dan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- perhari, berdasarkan alasan-alasan secara alternatif-kumulatif sebagai berikut :
- a. Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,-;
 - b. Para Penggugat Kompensi menindaklanjuti posita tersebut dengan petitum butir 5, 6, 7 dan 8 Gugatan Kompensi yang berisikan tuntutan



untuk pembayaran sejumlah uang, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 606 a dan 606 b RV;

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 792/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 menggariskan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan membayar uang. Hal ini sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2331K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009;
- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi haruslah ditolak;

21. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 24 Gugatan Kompensi mengenai putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- sebagaimana telah diutarakan di atas, sehingga tuntutan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat Kompensi pada butir 24 Gugatan Kompensi tidak berdasar dan haruslah ditolak;

22. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 25 Gugatan Kompensi mengenai sita jaminan serta isi surat Kuasa Hukum Para Penggugat Kompensi No. 047/SNR/V/2013 tertanggal 30 Mei 2013 perihal Permohonan Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan dalam sidang pada tanggal 30 Mei 2013, berdasarkan alasan-alasan secara alternatif-kumulatif sebagai berikut :

- a. Secara normatif yuridis dalil Para Penggugat Kompensi butir 25 Gugatan Kompensi yang berbunyi "Para Penggugat mohon agar diletakkan dalam keadaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang menjadi obyek sewa yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 305/Kuningan Timur seluas 576 m²" adalah salah, karena sita terhadap barang milik sendiri adalah



Sita Revindicatoir (*vide* Pasal 226 HIR, 260 Rbg). Sedangkan Sita Conservatoir adalah sita terhadap barang milik pihak lain/debitur, dimana untuk barang bergerak milik pihak lain/debitur diatur dalam Pasal 227 jo. 197 HIR jo. 208 Rbg, dan untuk barang tetap milik pihak lain/debitur diatur dalam Pasal 227, 197,198, 199 HIR dan Pasal 261, 208,214 Rbg;

- b. Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,-
 - c. Selain Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Lapangan Bola/ 38, RT 004 RW 010, Kebun Jeruk tersebut juga bukanlah milik Tergugat Kompensi;
 - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :*"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang diisyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan."*;
 - e. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi haruslah ditolak;
23. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi pada butir 26 Gugatan Kompensi mengenai putusan provisi, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, terutama karena antara Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana terjadi kesepakatan lisan untuk perpanjangan sewa, yang berlanjut dengan pembayaran kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,-.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Kompensi mohon dianggap menjadi bagian dan termasuk dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa untuk sewa-menyewa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan (dahulu Jalan Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan) pada tanggal 29 Maret 2005 telah dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonpensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawan Ng, SH, SE. MH, Notaris di Jakarta;

3. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut telah dengan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dengan demikian merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, khususnya ketentuan dalam Buku III KUH Perdata yang menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*), dibuatnya Perjanjian *a quo* berakibat hukum : a) Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; b) Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak; c) Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata);
4. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 antara lain berisikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jangka waktu sewa tanah dan bangunan adalah selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan tanggal 15 April 2010 (Pasal 1 Perjanjian *a quo*);
 - b. Harga sewa tanah dan bangunan untuk jangka waktu 5 tahun tersebut adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Pasal 1 Perjanjian *a quo*);
 - c. Penggugat Rekonpensi berhak mempergunakan tanah dan bangunan obyek Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* untuk kantor, rumah tinggal dan tempat pemasangan tiang reklame (Pasal 10 alinea pertama Perjanjian Sewa *a quo*);
 - d. Penggugat Rekonpensi mempunyai hak opsi untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud (Pasal 11 Perjanjian Sewa *a quo*);
5. Bahwa pada tanggal 1 April 2005 Penggugat Rekonpensi telah melaksanakan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk jangka waktu 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan tanggal 15 April 2010 dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392201 sebesar Rp. 200.000.000, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Perjanjian Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005;
6. Bahwa kemudian terjadi kesepakatan lisan antara Penggugat Rekonpensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Penggugat Rekonpensi dengan pembayaran harga sewa

Hal 26 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005, dengan janji bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa pada saat dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;

Kesepakatan sewa secara lisan lazim terjadi dan tidak bertentangan dengan hukum/ peraturan yang berlaku. Sebagaimana dipahami bersama bahwa KUH Perdata selain mengatur tentang persetujuan sewa secara tertulis juga persetujuan sewa secara lisan, antara lain diatur dalam Pasal 1569, 1571, 1572 dan 1579 KUH Perdata;

7. Bahwa pada bulan Januari 2010 pihak Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah mengajukan penawaran harga perpanjangan sewa tanah dan bangunan sebesar 3.000 USD/bulan kepada Penggugat Rekonpensi, yang *notabene* harga penawaran tersebut berlipat ganda dibandingkan harga sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang sebesar Rp. 200.000.000,- untuk jangka waktu 5 tahun atau sebesar Rp. 40.000.000,- pertahun. Meskipun Penggugat Rekonpensi sangat kecewa atas besaran penawaran tersebut, dengan mempertimbangkan segala sesuatu terutama nama baik Penggugat Rekonpensi yang telah terikat perjanjian pemasangan reklame Telkomsel maka pada bulan Februari 2010 maka Penggugat Rekonpensi kemudian menawar dengan harga sewa 2.000 USD/bulan (terutama dengan pertimbangan tetap dapat memasang reklame). Dalam persepsi Penggugat Rekonpensi, mestinya para pihak benar-benar mempunyai motivasi dan itikad yang baik untuk mencari titik temu dalam penentuan harga sewa tanah dan bangunan tersebut;
8. Bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonpensi menyewa tanah dan bangunan dimaksud salah satunya adalah untuk pemasangan reklame, dimana pada saat proses tawar-menawar harga sewa saat itu di lokasi terpasang reklame Telkomsel yang jangka waktu pemasangannya telah disepakati diperpanjang selama 1 tahun berikutnya. Sebagaimana dipahami bersama, *notoir-veit*, untuk terbitnya perijinan dan pajak reklame harus diajukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta paling lambat sebulan sebelum mulainya jangka waktu pemasangan reklame, dan oleh karenanya untuk perpanjangan reklame Telkomsel tersebut Penggugat



Rekonpensi telah melakukan pengurusan perpanjangan Pajak Reklame Telkomsel, yang kemudian telah diterbitkan SKPD Pajak Reklame dan Jaminan Bongkar No. 1.12. 02679.01.2010/2011.1 senilai Rp. 64.333.500,- oleh Dinas Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan jangka waktu pemasangan reklame terhitung sejak tanggal 1 April 2010 sampai dengan tanggal 31 Maret 2011;

9. Bahwa dengan demikian, pada waktu Penggugat Rekonpensimelakukan tindakan pengurusan perpanjangan Pajak Reklame Telkomsel, yang kemudian berujung terbitnya Pajak Reklame senilai Rp. 64.333.500,- tersebut semata-mata berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang *notabene* merupakan implementasi dari hukum kausalitas (hubungan sebab-akibat), sebagai berikut :

a. Selain pada tanggal 1 April 2005 telah membayar kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana berupa harga sewa untuk jangka waktu 5 tahun dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392201 sebesar Rp. 200.000.000,- berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa tertanggal 29 Maret 2005, Penggugat Rekonpensi juga telah membayar sebesar Rp. 290.000.000,- dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 berkaitan dengan kesepakatan lisan Penggugat Rekonpensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010; dengan janji pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa pada saat dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;

b. Merujuk Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang substansinya menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki hak opsi perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud;

c. Pada bulan Januari 2010 Penggugat Rekonpensi telah menerima penawaran harga dari pemilik lokasi sebesar USD 3.000/bulan dan Penggugat Rekonpensi juga telah mengajukan tanggapan atas penawaran tersebut sebesar USD 2.000/bulan (terutama dengan pertimbangan tetap dapat memasang reklame), yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Penggugat Rekonpensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;

10. Bahwa dalam kondisi Penggugat Rekonpensi telah membayar harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- berkaitan dengan kesepakatan lisan Penggugat



Rekonpensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010 dan Penggugat Rekonpensi juga telah mengajukan tanggapan atas penawaran sebesar USD 2.000/bulan yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Penggugat Rekonpensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis, sangatlah di luar dugaan tindakan Tergugat Rekonpensi 3 (selaku kuasa Gracia Lilik Arum Nauri Hartana) melalui kuasa hukumnya yang justru mengirimkan somasi-somasi, baik kepada Penggugat Rekonpensi dengan Somasi No. 045/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 maupun kepada Klien pemasang reklame (PT. Telekomunikasi Seluler) dengan Somasi No. 046/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 dan Somasi Kedua/Terakhir No. 048/RS&P/V/10 tertanggal 21 Mei 2010. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, baik materiil (pembatalan pemasangan reklame dari Klien) maupun immaterial (turunnya citra/nama baik Penggugat Rekonpensi). Adalah fakta bahwa setelah menerima Somasi, PT. Telekomunikasi Seluler kemudian membatalkan pemasangan reklamennya, dimana pada tanggal 25 Mei 2010 reklame Telkomsel kemudian telah diturunkan dan sejak itu Cover reklame sudah tidak terpasang lagi di lokasi sampai dengan saat ini;

11. Bahwa telah terjadi fakta-fakta adanya kesepakatan lisan Penggugat Rekonpensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010 dan Penggugat Rekonpensi juga telah mengajukan tanggapan atas penawaran sebesar USD 2.000/bulan (dengan pertimbangan Penggugat Rekonpensi dapat melakukan pemasangan reklame) yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Penggugat Rekonpensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis. Seandainya pun tidak ada fakta-fakta tersebut, Para Tergugat Rekonpensi juga tidak melakukan tindakan pengosongan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 13 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005, termasuk meminta bantuan pihak yang berwajib, maka Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan pembiaran bagi Penggugat Rekonpensi untuk tetap menguasai obyek sewa. Oleh karenanya sangat tepatlah dalam konteks ini berlaku ketentuan Pasal 1598 KUH Perdata yang berbunyi "Jika setelah berakhirnya suatu sewa yang dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai



barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat-akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu”;

12. Bahwa berdasarkan fakta Para Tergugat Rekonpensasi telah melakukan pembiaran terhadap Penggugat Rekonpensasi untuk tetap menguasai obyek sewa serta ketentuan Pasal 1598 KUH Perdata, dengan pertimbangan harga sewa tanah dan bangunan sebelumnya adalah sebesar Rp. 40.000.000,- pertahun, maka adalah relevan harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensasi adalah untuk perpanjangan sewa selama 7 tahun 3 bulan terhitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal 15 Juli 2017;
13. Bahwa Pasal 10 alinea pertama Perjanjian Sewa tertanggal 29 Maret 2005 memberikan hak kepada Penggugat Rekonpensasi untuk mempergunakan tanah dan bangunan obyek Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* untuk kantor, rumah tinggal dan tempat pemasangan tiang reklame. Namun faktanya Penggugat Rekonpensasi tidak mendapatkan kenikmatan tentram sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Adalah fakta bahwa setelah menerima somasi, PT. Telekomunikasi Seluler kemudian membatalkan pemasangan reklamenya, dimana pada tanggal 25 Mei 2010 reklame Telkomsel kemudian telah diturunkan dan sejak itu Cover reklame sudah tidak terpasang lagi di lokasi sampai dengan saat ini;
14. Bahwa dengan terjadinya pembatalan dari PT. Telekomunikasi Seluler yang diakibatkan adanya tindakan berupa pengiriman somasi dari kuasa hukum Para Tergugat Rekonpensasi tersebut, maka Penggugat Rekonpensasi mengalami kerugian atas hilangnya potensi keuntungan sebesar Rp. 350.000.000,-, kerugian Pajak Reklame senilai Rp. 64.333.500,- serta kerugian immaterill atas rusaknya nama baik Penggugat Rekonpensasi;
15. Bahwa dari uraian tersebut di atas terbukti bahwa Para Tergugat Rekonpensasi selaku ahli waris Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah melakukan pengingkaran terhadap kesepakatan perpanjangan sewa tanah dan bangunan yang disepakati oleh Penggugat Rekonpensasi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana;
16. Berdasarkan kronologis fakta-fakta sebagaimana terurai di atas, wajarlah apabila Penggugat Rekonpensasi mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut :
 - a. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensasi selaku ahli waris Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah melakukan pengingkaran terhadap kesepakatan perpanjangan sewa tanah dan bangunan yang



- disepakati oleh Penggugat Rekonpensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana;
- b. Menyatakan dan menetapkan bahwa pembayaran harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 yang telah dilakukan Penggugat Rekonpensi kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana pada tanggal 4 Mei 2005 adalah untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan (dahulu Jalan Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan) dengan jangka waktu selama 7 tahun 3 bulan terhitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan 15 Juli 2017;
 - c. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi atas dampak dari dibatalkannya reklame Telkomsel yang berakibathilangnya potensi keuntungan Penggugat Rekonpensisenilai Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - d. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi pembayaran SKPD Pajak Reklame dan Jaminan Bongkar No. 1.12. 02679.01.2010/2011.1 sebesar Rp. 64.333.500,- (Enam Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah);
16. Bahwa agar gugatan Rekonpensi ini tidak menjadi sia-sia atau untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perkara ini, maka Penggugat Rekonpensi mengajukan permohonan sita jaminan terhadap harta benda milik Para Tergugat Rekonpensi berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan;
17. Bahwa, berkaitan dengan gugatan Rekonpensi ini, perkenankanlah Penggugat Rekonpensi menyampaikan kutipan Yurisprudensi dari Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, tahun 1993, sebagai berikut :
- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1973 : “Karena gugatan dalam Rekonpensasi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam Konpensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam Konpensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam Rekonpensi ikut tidak dapat diterima”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1069.K/Sip/1972, tanggal 2 April 1973 : “Penolakan gugatan Kompensi, tidak harus bersifat penolakan gugatan dalam Rekonpensi”;
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 291.K/Sip/1978, tanggal 24 April 1979 :*“Karena Pengadilan Negeri belum memeriksa dan memutus dalam tingkat pertama mengenai gugatan balik (Rekonpensi) dalam perkara ini, kepadanya diperintahkan untuk membuka kembali sidang dalam perkara ini untuk memeriksa dan memutus gugatan balik tersebut”.*

MAKA berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara No. 119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Selini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan menolak permohonan dalam Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat Kompensi adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Kompensi atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menolak Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi selaku ahli waris Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah melakukan pengingkaran terhadap kesepakatan perpanjangan sewa tanah dan bangunan yang disepakati oleh Penggugat Rekonpensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa pembayaran harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 yang telah dilakukan Penggugat Rekonpensi kepada Gracia Lilik Arum Nauri

Hal 32 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hartana pada tanggal 4 Mei 2005 adalah untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan (dahulu Jalan Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan) dengan jangka waktu selama 7 tahun 3 bulan terhitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan 15 Juli 2017;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi atas dampak dari dibatalkannya reklame Telkomsel yang berakibat hilangnya potensi keuntungan Penggugat Rekonpensi senilai Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi pembayaran SKPD Pajak Reklame dan Jaminan Bongkar sebesar Rp. 64.333.500,- (Enam Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini, terhadap harta benda milik Para Tergugat Rekonpensi berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara No. 119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel ini berpendapat lain, maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Juni 2013 selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat juga telah mengajukan Duplik yang diajukan pada persidangan tanggal 25 Juni 2013 yang untuk singkatnya putusan ini Replik dan Duplik dianggap dimuat dalam putusan ini selengkapanya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat tertanggal 01 Juli 2013 dan Bukti Tambahan tertanggal 16 Juli 2013 dan tanggal 23 Juli 2013, bukti-bukti mana telah dibubuhi materai cukup, dileges dan telah disesuaikan dengan surat aslinya (kecuali bukti P-6 tidak diperlihatkan aslinya), yang diberi tanda :

Hal 33 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1 : Surat Keterangan Pelaporan Kematian No: 317107006000006 tanggal 15 September 2010 ;
2. Bukti P-2 : Akta Keterangan Hak Waris No: 01/KET-WRS/2010 tanggal 2 November 2010 yang dibuat oleh Notaris Grace Parulian Hutagalung, SH
3. Bukti P-3: Sertipikat Hak Milik No: 305/Kuningan Timur ;
4. Bukti P-4 : Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang terdaftar di Kantor Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH dengan nomor register : 2.521/2005/Leg ;
5. Bukti P-5.a : Surat tertanggal 5 Mei 2010 perihal peringatan ;
6. Bukti P-5.b : surat tertanggal 11 Mei 2010 perihal peringatan II ;
7. Bukti P-6 : Surat Somasi tertanggal 17 Mei 2010 ;
8. Bukti P-7 : Surat dari Tergugat tertanggal 27 Mei 2010 perihal tanggapan atas Somasi ;
9. Bukti P-8 : Surat dari PT. TELKOMSEL No. 006/HK.01/LG-03/V/2010 tanggal 24 Mei 2010 perihal klarifikasi atas surat somasi;
10. Bukti P-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2005 atas obyek pajak tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio Blok C4 – 25, Rt 007 / Rw 002, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan a/n Gracia Lilik A.N. Hartana ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya telah menyerahkan bukti-bukti surat, bukti-bukti mana telah dibubuhi materai cukup dileges dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya yang diberi tanda :

1. Bukti TK/PR-1 : Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 antara Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana, yang dibuat di hadapan Buntaran Tigris Darmawangsa, SH,SE,MH, Notaris di Jakarta ;
2. Bukti TK/PR -2 : Legalisir dari Bank Maspion Indonesia mengenai Bukti Pembayaran Sewa Tanah dan Bangunan oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi ;
3. Bukti TK/PR -3 : Perjanjian Perpanjangan Pemasangan Dan Pemeliharaan Reklame Telkomsel di Jalan Prof.Dr. Satrio Casablanca Jakarta Selatan tertanggal 5 April 2010 antara Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dengan PT. Warna Warni Media (Biro Reklame Telkomsel) ;
4. Bukti TK/PR -4 : SKPD Pajak Reklame dan Jaminan Bongkar No.1.12.02679,01. 2010/2011.1 senilai Rp.64.333.500,- oleh Dinas

Hal 34 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

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

Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta Selatan dengan Jangka waktu pemasangan reklame terhitung sejak tanggal 1 April 2010 sampai dengan tanggal 31 Maret 2011 ;

5. Bukti TK/PR -5 : Surat Kantor Hukum Robin Siagian & Partners No.045/S&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 perihal Somasi kepada Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;
6. Bukti TK/PR -6 : Surat Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tertanggal 27 Mei 2010 perihal Tanggapan atas Somasi Kantor Hukum Robin Siagian & Partners No.045/S&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 ;
7. Bukti TK/PR -7 : Surat PT. Warna Warni Media (Biro Reklame Telkomsel) No.0976/CL/LGVR/WWMJ/V/10 tertanggal 31 Mei 2010 perihal Pembatalan Pemasangan Reklame Telkomsel di Jalan Prof. Dr. Satrio Casablanca Jakarta Selatan kepada Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;
8. Bukti TK/PR -8 : Perhitungan Biaya dan Profit Pemasangan Billboard/ Reklame Telkomsel di Jalan Prof. Dr. Satrio ;
9. Bukti TK/PR -9 : Surat Kantor Hukum Robin Siagian & Partners No.050/S&P/V/ 10 tertanggal 11 Juni 2010 perihal Tanggapan Kepada Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;
10. Bukti TK/PR -10 : Surat Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tertanggal 15 Juni 2010 perihal Tanggapan atas Surat Kantor Hukum Robin Siagian & Partners No.050/S&P/V/10 tertanggal 11 Juni 2010 ;
11. Bukti TK/PR -11 : Surat Kantor Hukum Robin Siagian & Partners No.054/S&P/V/ 10 tertanggal 24 Juni 2010 perihal Tanggapan atas Surat tertanggal 15 Juni 2010 kepada Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi;
12. Bukti TK/PR -12 : Surat Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tertanggal 5 Juli 2010 perihal Tanggapan atas Surat Kantor Hukum Robin & Partners No.054/S&P/V/10 tertanggal 24 Juni 2010 ;

Kecuali Bukti TK/TR -4, TK/PR -10, TK/PR -11 dan TK/PR -12 yang hanya berupa fotocopy sedangkan surat aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Para Penggugat maupun Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan yang diserahkan dipersidangan pada tanggal 19 Agustus 2013 dan setelah menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dipersidangan kedua belah pihak mohon putusan Pengadilan;

Hal 35 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa hal-hal yang terjadi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam Putusan ini selengkapnya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan terdahulu;

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menghukum Tergugat untuk tidak mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang berkaitan dengan bidang tanah dan bangunan obyek sewa;
- Menghukum Tergugat untuk tidak lagi menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa untuk kepentingan pribadi Tergugat termasuk tetapi tidak terbatas usaha bengkel mobil Tergugat dan lokasi pemasangan papan reklame / billboard iklan.

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisi pada dasarnya adalah tuntutan agar Hakim menjatuhkan tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk/menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi Penggugat adalah agar Tergugat tidak menggunakan tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sewa sedangkan pokok perkara ini adalah mengenai penilaian terhadap isi perjanjian sewa atas obyek sewa tersebut, maka tuntutan provisi harus ditolak ; Demikian pula tuntutan provisi agar Tergugat tidak lagi menggunakan tanah dan rumah obyek sewa untuk kepentingan Tergugat harus ditolak karena merupakan pokok perkara yang harus diputuskan statusnya;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam Jawaban pertamanya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam perkara ini Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalil-dalil positifnya merujuk dan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan mengenai Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005, antara lain pada butir 17 Gugatan Kompensi yang mengutip Pasal 12 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 sebagai dasar tuntutan denda;



Bahwa perbuatan melawan hukum merupakan pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku umum, sedangkan wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap perjanjian yang hanya berlaku khusus bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karenanya perumusan dan pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Penggugat Kompensi tersebut secara prosedur merupakan gugatan yang cacat formil, tidak cermat dan kabur;

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat yang mendasarkan pada belum terjadinya penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa sebagai perbuatan melawan hukum, maka Gugatan Para Penggugat adalah tidak cermat dan kabur, karena untuk hak dan kewajiban para pihak setelah 15 April 2010 pun telah diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005;
3. Bahwa secara substansial gugatan Para Penggugat salah karena telah terjadi kesepakatan lisan antara Tergugat dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005.
4. Substansi butir 17 Gugatan Kompensi "Terhitung sejak tanggal 15 April 2010 mengembalikan objek Perjanjian Sewa Menyewa kepada Para Penggugat" bertentangan/kontradiktif dengan substansi dalil butir 1 Gugatan Kompensi "Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah meninggal dunia pada tanggal 14 September 2010", karena : Subyek dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 adalah antara Tergugat dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana; Dan Pada tanggal 15 April 2010 Gracia Lilik Arum Nauri Hartana masih hidup, yang berarti Para Penggugat Kompensi belum menjadi ahli waris dari Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dan oleh karenanya Para Penggugat Kompensi belum mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat;
5. Bahwa Para Penggugat Kompensi mengajukan dalil "Para Penggugat mohon agar diletakkan dalam keadaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang menjadi obyek sewa yang Secara normatif perumusan dalil Para Penggugat Kompensi tersebut adalah salah, karena sita terhadap barang milik sendiri



adalah Sita Revindicatoir (*vide* Pasal 226 HIR, 260 Rbg). Sedangkan Sita Conservatoir adalah sita terhadap barang milik pihak lain/debitur, baik barang bergerak (*vide* Pasal 227 jo. 197 HIR jo. 208 Rbg) maupun barang tetap milik pihak lain/debitur (*vide* Pasal 227, 197, 198, 199 HIR dan Pasal 261, 208, 214 Rbg);

6. Bahwa dalam sidang tanggal 30 Mei 2013 Majelis Hakim telah menanyakan tentang kemungkinan adanya revisi Gugatan tertanggal 20 Februari 2013 kepada Kuasa Hukum Para Penggugat Kompensi, namun Kuasa Hukum Para Penggugat Kompensi menyatakan tidak ada revisi; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat Kompensi adalah tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas, majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dengan seksama dalil-dalil gugatan penggugat, maka dapat menyimpulkan bahwa dasar gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum; Hal ini dapat terlihat dari surat gugatan pada bagian akhir yang berbunyi sebagai berikut : Dengan demikian perbuatan Tergugat yang tetap menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa demi untuk kepentingan pribadinya yaitu usaha bengkel mobil dan disewakan kembali sebagai lokasi papan reklame / billboard iklan serta tidak bersedia untuk mengembalikan tanah dan bangunan objek sewa termaksud kepada Para Penggugat meskipun jangka waktu sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 telah berakhir, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, perbuatan yang melanggar hak subyektif Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dari bidang tanah obyek sewa, dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum. dan dalil perbuatan melawan hukum tersebut telah sinkron dengan petitum angka 3 (tiga); Dengan demikian gugatan ini sudah jelas dan tidak kabur dan oleh karena itu eksepsi pada angka 1 harus ditolak;;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi pada angka 2,3 dan angka 4 tersebut diatas , majelis Hakim berpendapat dalil-dalil tersebut telah menyangkut pembahasannya pokok perkara yang oleh karena itu harus dibuktikan di dalam pokok perkaranya ; Oleh karena eksepsi pada angka 2,3 dan 4 telah membahas mengenai pokok perkaranya maka eksepsi –eksepsi tersebut harus ditolak pula;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 5 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa alasan pokok dimintakan sita ini pada dasarnya adalah adanya kekhawatiran selama proses persidangan Tergugat memindahkan/mengalihkan hak penguasaan atas obyek yang dimintakan sita; Sedangkan Obyek penyitaan dapat berupa barang tidak bergerak maupun barang bergerak;
- Bahwa barang yang dimintakan sita oleh Penggugat a quo adalah barang tidak bergerak milik Para Penggugat sendiri berupa tanah dan bangunan obyek sewa-menyewa yang ada dalam penguasaan Tergugat;
- Bahwa sita revindikatoir pada dasarnya adalah sita namun memiliki kekhususan tersendiri dibanding dengan sita jaminan yaitu pada obyek barang yang disita dan kedudukan penggugat atas barang itu; Yaitu terbatas pada barang bergerak yang ada pada orang lain/Tergugat , berada ditangan orang lain/Tergugat tanpa hak dan permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan padanya (Vide M.Yahya Harahap,SH.,Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika,Jakarta 2004 hal 326);

Menimbang, bahwa oleh karena klasifikasi sita revindikatoir adalah terhadap barang bergerak, sedangkan obyek yang dimintakan sita adalah barang tidak bergerak, maka penyebutan Para Penggugat untuk mengajukan sita Jaminan/conservatoir beslag pada surat gugatan aquo tidaklah menjadikan gugatan ini tidak jelas/kabur, karena esensinya sudah didapat dari permintaan/pengajuan sita tersebut; Dengan demikian dalil eksepsi seharusnya yang diminta adalah sita revindikatoir bukan sita jaminan pada angka 5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 6, Majelis berpendapat bahwa kewajiban Majelis Hakim sesuai dengan hukum acara perdata, bahwa pada kesempatan pertama pemeriksaan sidang setelah mediasi gagal adalah menanyakan kepada para Penggugat apakah terhadap surat gugatannya tersebut ada perubahan atau tetap pada surat gugatannya semula, bukan berarti Majelis hakim memerintahkan untuk merubah surat gugatannya karena gugatan tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dalil eksepsi sebagaimana pada angka 1,2,3,4,5 dan angka 6 haruslah ditolak seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 14 September 2010, telah meninggal dunia Gracia Liliek Arum Nauli Hartana, terakhir bertempat tinggal di Jl. Kebon Kacang 29/10 RT.008 / RW. 004, Kel. Kebon Kacang. Tanah Abang, Jakarta Pusat, demikian berdasarkan Kutipan Akta Kematian No. 1558/KmU/JP/2010 tertanggal 13 Oktober 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Pusat.
- Bahwa semasa hidupnya dari perkawinan Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana dengan Penggugat 1, telah dilahirkan anak-anak yang sah yaitu Penggugat 2 dan Penggugat 3.
- Bahwa dengan telah meninggalnya Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana tersebut, maka demi hukum Para Penggugat menjadi ahli waris yang sah dari Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana tersebut;
- Bahwa semasa hidupnya, Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartanapernah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan milik almarhumah yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2, sebagaimana termaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta. Dengan demikian tanah dan bangunan milik almarhumah a quo demi hukum harta tersebut adalah harta warisan milik para ahli waris ialah Para Penggugat yang belum turun waris dan belum pula terbagi secara hukum (*gebonden mede eigendom*).
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut disebutkan: "sewa menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 16 April 2005 dan demikian akan berakhir pada tanggal 15 April 2010."
- Bahwa kemudian hingga pada batas waktu perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 15 April 2010 bahkan hingga meninggalnya Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana, antara Tergugat dengan Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana sama sekali belum terjalin adanya kesepakatan untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa dan karenanya



demi hukum dihitung sejak tanggal 16 April 2010, tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sewa seharusnya sudah dikembalikan oleh Tergugat selaku penyewa kepada Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana dalam keadaan kosong dan tidak dihuni;

- Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan objek sewa meskipun jangka waktu sewa telah berakhir, Almarhumah Gracia Liliek Nauli Arum Hartana melalui Kuasanya telah mengirimkan surat teguran / somasi kepada Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya mengembalikan objek sewa tersebut kepada Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana akan tetapi Tergugat tetap menolak untuk mengembalikan obyek sewa tersebut kepada Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana.
- Bahwa atas keseluruhan surat teguran / somasi tersebut, hingga meninggalnya Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauli Hartana pada tanggal 14 September 2010 bahkan hingga tanggal gugatan ini, Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk segera menyerahkan kembali objek Perjanjian Sewa Menyewa tersebut kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dan hingga kini tanah dan bangunan obyek sewa tersebut masih dipergunakan Tergugat untuk usaha bengkel mobil serta sebagai lokasi pemasangan papan reklame / billboard iklan yang disewakan Tergugat kepada pihak ketiga lain.
- Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tetap menggunakan tanah dan bangunan obyek sewa demi untuk kepentingan pribadinya meskipun jangka waktu sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 telah berakhir, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, perbuatan yang melanggar hak subyektif Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dari bidang tanah obyek sewa, dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat yang termuat dalam Gugatan kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum;
- Bahwa untuk sewa-menyewa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan (dahulu Jalan Singa Raja No. 25 Blok Kavling No. 12 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan) pada tanggal 29 Maret 2005 telah dibuat



Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawan Ng, SH, SE. MH, Notaris di Jakarta;

- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut telah dengan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;
- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 antara lain berisikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jangka waktu sewa tanah dan bangunan adalah selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan tanggal 15 April 2010 (Pasal 1 Perjanjian *a quo*);
 - b. Harga sewa tanah dan bangunan untuk jangka waktu 5 tahun tersebut adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Pasal 1 Perjanjian *a quo*);
 - c. Tergugat Kompensi berhak mempergunakan tanah dan bangunan obyek Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* untuk kantor, rumah tinggal dan tempat pemasangan tiang reklame (Pasal 10 alinea pertama Perjanjian Sewa *a quo*);
 - d. Tergugat Kompensi mempunyai hak opsi untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud (Pasal 11 Perjanjian Sewa *a quo*);
 - Bahwa pada tanggal 1 April 2005 Tergugat Kompensi telah melaksanakan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk jangka waktu sewa selama 5 tahun dihitung sejak tanggal 16 April 2005 sampai dengan 15 April 2010 dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392201 sebesar Rp. 200.000.000,-
- Bahwa kemudian terjadi kesepakatan lisan antara Tergugat dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005, dengan janji bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat Kompensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa bilamana kemudian dibuat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;
- Bahwa pada bulan Januari 2010 pihak Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah mengajukan penawaran harga perpanjangan sewa tanah dan bangunan sebesar 3.000 USD/bulan kepada Tergugat Kompensi, yang *notabene* harga penawaran tersebut berlipat ganda dibandingkan harga



sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang sebesar Rp. 200.000.000,- untuk jangka waktu 5 tahun atau sebesar Rp. 40.000.000,- pertahun. Meskipun Tergugat sangat kecewa atas besaran penawaran tersebut, dengan mempertimbangkan segala sesuatu terutama nama baik Tergugat yang telah terikat perjanjian pemasangan reklame Telkomsel maka pada bulan Februari 2010 Tergugat Kompensi kemudian menawar dengan harga sewa 2.000 USD/bulan. Dalam persepsi Tergugat mestinya para pihak benar-benar mempunyai motivasi dan itikad yang baik untuk mencari titik temu dalam penentuan harga sewa tanah dan bangunan tersebut;

- Bahwa merujuk Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 Tergugat Kompensi memiliki hak opsi perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud;
- Pada bulan Januari 2010 Tergugat telah menerima penawaran harga dari pemilik lokasi sebesar USD 3.000/bulan dan Tergugat Kompensi juga telah mengajukan tanggapan atas penawaran tersebut sebesar USD 2.000/bulan (terutama dengan pertimbangan tetap dapat memasang reklame), yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Tergugat Kompensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;
- Bahwa dalam kondisi Tergugat Kompensi telah membayar harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- berkaitan dengan kesepakatan lisan Tergugat Kompensi dan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010 dan Tergugat Kompensi juga telah mengajukan tanggapan/penawaran sebesar USD 2.000/bulan yang menunjukkan motivasi dan itikad baik Tergugat Kompensi untuk dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis, sangatlah di luar dugaan tindakan Penggugat Kompensi 3 (selaku kuasa Gracia Lilik Arum Nauri Hartana) melalui kuasa hukumnya justru mengirimkan somasi-somasi, baik kepada Tergugat Kompensi dengan Somasi No. 045/RS&P/V/10 tertanggal 17 Mei 2010 maupun kepada Klien pemasang reklame (PT. Telekomunikasi Seluler) dengan Somasi No. 046/RS&P/ V/10 tertanggal 17 Mei 2010 dan Somasi Kedua/Terakhir No. 048/ RS&P/V/10 tertanggal 21 Mei 2010. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Tergugat Kompensi, baik materiil (pembatalan pemasangan reklame dari Klien) maupun immaterial (turunnya citra/nama baik Tergugat Kompensi).



- Bahwa fakta setelah menerima somasi, PT. Telekomunikasi Seluler kemudian membatalkan pemasangan reklamenya, dimana pada tanggal 25 Mei 2010 reklame Telkomsel kemudian telah diturunkan dan sejak itu cover reklame sudah tidak terpasang lagi di lokasi sampai dengan saat ini;
- Bahwa Status Tergugat adalah sebagai Penyewa, sama sekali tidak ada niat untuk menguasai tanah dan bangunan obyek sewa tanpa dasar. Bilamana Tergugat Kompensi masih belum melakukan penyerahan tanah dan bangunan obyek sewa, hal tersebut semata-mata karena Tergugat Kompensi masih memiliki hak untuk mempergunakan tanah dan bangunan obyek sewa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan Pasal 1598 KUH Perdata yang telah disampaikan di atas;

Menimbang, bahwa dari Jawab-menjawab kedua belah pihak maka telah diperoleh fakta tetap yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak dan apabila dibantah sudah menjadi pertimbangan Majelis Hakim tersendiri sebagai berikut :

- Bahwa Almarhumah Gracia Liliek Arum Nauri Hartana dan Tergugat David Ridwantelah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan milik almarhumah yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2, sebagaimana termaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta. Yang selanjutnya atas sebidang Tanah dan bangunan a quo disebut juga sebagai **Obyek Sewa**;
- Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 1 Perjanjian sewa-menyewa tersebut diatas maka Perjanjian sewa –menyewa dilangsungkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan berakhir pada tanggal 15 April 2010;
- Bahwa almarhum Gracia Liliek Arum Nauri Hartana meninggal dunia pada tanggal 14 September 2010 dan sebagai ahli **waris yang sah adalah Para Penggugat** Drs. Basri Sudibyo/Penggugat 1, Suzanne Lianny/Penggugat 2 dan Martin Adam/Penggugat 3.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan ini adalah Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan obyek sewa kepada ahli warisnya yang sah/Para Penggugat?



Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa Tergugat harus menyerahkan kembali kepada yang menyewakan, sedangkan Tergugat berdasarkan Pasal 11 Perjanjian Sewa –Menyewa mempunyai Hak Opsi untuk perpanjangan sewa dan juga telah ada kesepakatan Lisan dengan almarhumah Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa dengan telah membayar sebesar Rp.290.000.000,-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah sah bertanda P1 sampai dengan P-7, sedangkan untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Tergugat telah mengajukan bukti surat yang sah, bukti mana juga dijadikan sebagai bukti surat Penggugat dalam gugatan balik/Rekompensi yang diberi tanda TK/PR-1 sampai dengan TK/PR-12;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya dan akan dipertimbangkan lebih dahulu bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 adalah Surat Keterangan Pelaporan Kematian Nomor 3171071006000006 tanggal 15 September 2010. Yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Kota Administratif Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa Bukti surat P-1 membuktikan bahwa pada tanggal 14 September 2010 telah meninggal dunia Gracia Liliek Arum N.H.-WNI, dan bukti ini dipergunakan untuk mendapatkan Akta Kematian almarhumah tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 adalah Akta Keterangan Hak Waris Nomor 01/KET.WRS/2010 tanggal 02 Nopember 2010 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Grace Parulian Hutagalung, SH. Notaris di Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 membuktikan bahwa Ahli Waris yang sah dari almarhumah Gracia Liliek Arum N.H. adalah suami nya yang sah yaitu Penggugat 1 dan kedua anaknya Penggugat 2 dan Penggugat 3.

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 adalah Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 305, tanggal 27 Februari 2004 atas Tanah Obyek Sewa, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional-Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dimana tertulis Pemegang Hak adalah Nyonya Gracia Liliek Arum Nauri Hartana;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, P-2 dan P-3 yaitu tentang kematian Ny. Gracia Liliek Arum N.H., kedudukan Para Penggugat sebagai Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli waris Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana dan Kepemilikan obyek sewatelah menjadi fakta yang tidak dibantah oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 = bukti surat TK/PR-1 adalah Surat Perjanjian Sewa-menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang terdaftar pada Kantor Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng,SH.,SE.,MH. Dimana antara Gracia Lilik Arum NH dan David Ridwan/Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa-menyewa Obyek sewa milik Gracia Lilik Arum NH, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 a adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Gracia Lilik Arum NH tertanggal 5 Mei 2010 ditujukan kepada Tergugat/David Ridwan yang isinya pada pokoknya mengingatkan kembali bahwa jangka waktusewa-menyewa berakhir tanggal 15 April 2010 dan diminta segera mengosongkan rumah dan menyerahkan kunci-kuncinya selambat-lambatnya tanggal 11 Mei 2010;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5b adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Gracia Lilik Arum NH tertanggal 11 Mei 2010 ditujukan kepada Tergugat/David Ridwan yang isinya pada pokoknya Telah menerima balasan surat tanggal 5 Mei 2010 dan tidak mengabulkan permohonan perpanjangan kontrak sewa obyek perkara dan meminta pengosongan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 = bukti surat TK/PR-5 adalah Surat Tegoran/Somasi yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat II yang berkedudukan sebagai kuasa Gracia Liliek Arum Nauri Hartana tertanggal 17 Mei 2010, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2010 yang isinya pada pokoknya agar Tergugat menyerahkan kembali obyek sewa dalam keadaan tidak berpenghuni dan terpelihara baik;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7 adalah Tanggapan atas Somasi dari Kuasa Para Penggugat yang isinya pada pokoknya menguraikan tentang perjanjian sewa yang telah berakhir pada tanggal 15 April 2010 dan adanya Hak Opsi perpanjangan sewa yang telah dilakukan dengan pembayaran sejumlah Rp. 290.000.000,- yang disebut sebagai Gentlement Agreement;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8 yang juga dijadikan sebagai bukti dalam jawaban Rekonvensi adalah Surat dari PT.Telekomunikasi Selular kepada Kuasa Hukum Para Penggugat tertanggal 24 Mei 2010 yang isinya membuktikan bahwa PT Telekomunikasi Selular telah menerima surat somasi dari Kuasa Para Penggugat dan telah meminta klarifikasi dengan mitra kerjanya yang bertanggungjawab atas segala yang terkait dengan status kepemilikan dan pengurusan ijin baik dari pemilik lokasi maupun pemerintah setempat;

Hal 46 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti surat P-9 yang juga dijadikan sebagai bukti dalam Jawaban Rekonvensi adalah Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005-Perkotaan; Surat bukti ini menunjukkan bahwa pada tahun 2005 Nilai Jual Obyek Pajak/NJOP obyek sewa per meter² sebesar Rp.7.024.320.000,- yang kemudian dihitung dan diestimasi oleh Kuasa Para Penggugat harga sewa saat itu pertahun Rp.100.000.000,- dan karenanya seandainya ada pembayaran sebesar Rp.290.000.000,- adalah bagian pembayaran dari uang sewa sebesar Rp. 500.000,000,-

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat sebagai Penyewa yang beritikad baik telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 290.000.000,- yang akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa bilamana kemudian dibuat Perjanjian Perpanjangan Sewa-menyewa secara tertulis sebagaimana bunyi pasal 11 perjanjian sewa-menyewa yang memberikan hak opsi kepada Tergugat untuk memperpanjang sewa dan sesuai dengan pasal 1598 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TK/PR 1 sampai dengan TK/PR-12 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR 1 sama dengan bukti surat P-4 adalah Surat Perjanjian Sewa-menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang terdaftar pada Kantor Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng,SH.,SE.,MH. Dimana antara Gracia Lilik Arum NH dan David Ridwan/Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa-menyewa Obyek sewa milik Gracia Lilik Arum NH, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun; Surat perjanjian ini menjadi fakta tetap yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-2 adalah Bilyet Giro Bank Maspion No.JB 392201 sebesar Rp. 200.000.000,- dan No.JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- Surat-surat ini membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran kepada pihak Gracia Liliek Arum Nauri Hartana untuk adanya sewa-menyewa obyek sewa tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-3 adalah Surat Perjanjian Pemasangan dan Pemeliharaan Reklame di Jl Prof.Dr.Satrio Casablanca Jakarta Selatan tertanggal 5 April 2010 antara PT.Warna-warni Media dengan PT.Warna Warni Perdana yang diwakili Direkturnya yaitu Tergugat/David Ridwan;



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

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-4 adalah Copy dari Surat ketetapan pajak Daerah (SKPD) Pajak Reklame dan Jaminan Bongkar atas nama Pemilik Reklame Telekomunikasi Selular pada obyek sewa yang jumlahnya sebesar Rp.64.333.500,-

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-5 sama dengan bukti surat P-6 adalah Surat dari Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat tertanggal 17 Mei 2010 perihal Somasi, yang isinya pada pokoknya agar Tergugat menyerahkan kembali obyek sewa dalam keadaan tidak berpenghuni dan terpelihara baik;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-6 adalah Surat Tanggapan dari Tergugat atas Somasi Kuasa Para Penggugat yang isinya menguraikan mengenai isi sewa dan pembayaran perpanjangan sewa serta penawaran harga sewa serta menanyakan mengenai jaminan hak opsi dan gentlemen agreement;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-7 adalah Surat dari PT.Warna-Warni Media kepada Tergugat /PT.Warna-warni Perdana, tertanggal 31 Mei 2010 Perihal Pembatalan Pemasangan Reklame Telkomsel di rumah obyek sewa, yang isinya bahwa Reklame Perpanjangan tidak dapat dilaksanakan di lokasi dan karenanya perlu dilakukan pembatalan atas perhitungan pembayaran harga pelaksanaan pekerjaan yang telah dilakukan;

Menimbang, bahwa bukti TK/PR-7 ini menunjukkan bahwa dengan adanya dua kali surat somasi dari Kuasa Hukum Para Penggugat kepada PT.Telekomunikasi Selular, maka PT Telekomunikasi Selular telah membatalkan pemasangan Reklame Telkomsel pada obyek sewa;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-8 adalah perhitungan biaya Billboard LKS di Obyek sewa yang dibuat oleh PT.WarnaWarni Perdana/Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-9 dan TK/PR-11 adalah Surat tertanggal 11 Juni 2010 dan tertanggal 24 Juni 2010 dari Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat perihal Tanggapan atas surat Tergugat tertanggal 27 Mei 2010 dan tertanggal 15 Juni 2010; Yang isinya pada pokoknya Para Penggugat telah memberi hak opsi untuk memperpanjang sewa namun tidak tercapai kesepakatan harga dan karenanya berkewajiban mengembalikan obyek sewa; Dan para Penggugat menolak dengan tegas penawaran-penawaran Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-10, dan TK/PR -12 adalah Surat-surat dari Tergugat kepada Kuasa Hukum Para Penggugat tertanggal 1 Juni 2010, dan tertanggal 05 Juli 2010, Perihal:Tanggapan Atas Surat Kantor Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Robin Siagian & Partners No.050/RS&P/VI/10 tertanggal 11 Juni 2010 dan No.054/RS&P/VI/10 tertanggal 24 Juni 2010; Surat-surat tersebut pada pokoknya berisi negosiasi dan mempertanyakan mengenai hak opsi dan gentlemen agreement sehubungan dengan telah dibayarnya perpanjangan sewa sebesar Rp. 290.000.000,-

Menimbang, bahwa bukti surat TK/PR-9 s/d TK/PR-12 membuktikan adanya proses negosiasi harga perpanjangan sewa obyek sewa yang telah berakhir pada tanggal 15 April 2010, akan tetapi tidak tercapai kesepakatan hingga diperintahkan agar Tergugat mengosongkan obyek sewa;

Menimbang, bahwa dari rangkaian surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat maka akan dipertimbangkan apakah Perbuatan Tergugat yang tidak segera mengosongkan obyek sewa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat perjanjian yang sah dan Pada Pasal 1338 KUHPerdara ditentukan bahwa Perjanjian berlaku mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya; Maka telah diakui kedua belah pihak Perjanjian Sewa-Menyewa berlaku mengikat bagi pihak Para Penggugat/Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana dengan Tergugat/Davd Ridwan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak telah membuat perjanjian yang berlaku mengikat, maka akan ditinjau isi dari surat perjanjian tersebut yang terkait dengan dalil-dalil kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 antara lain berisikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 : Sewa –menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 16 April 2005 dan akan berakhir pada tanggal 15 April 2010;

Pasal 2 : Harga sewa bangunan tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk masa sewa 5 (lima) tahun;

Pasal 10 : Penyewa hanya dapat mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai kantor, rumah tinggal dan tempat pemasangan tiang reklame;

Pasal 11 : Dalam hal salah satu pihak berkehendak untuk memperpanjang jangka waktu sewa menyewa yang disebut dalam pasal 1 dari akta

Hal 49 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

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)



ini, maka kehendaknya itu harus diberitahukan kepada dan mendapat persetujuan tertulis dari pihak lainnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian serta harus enurut persetujuan bersama;

Pasal 12 : Jika sewa menyewa ini berhenti karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan (disambung) lagi menurut ketentuan pasal 11 tersebut, maka diwajibkan untuk u menyerahkan kembali kepada yang menyewakan tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan tidak dihuni, terpelihara baik berikut kunci-kunci selengkapnya.

Menimbang, bahwa Pasal 12 paragraf 2 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut disebutkan : “jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka penyewa adalah lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya semacam itu, maka untuk tiap-tiap hari lalai, penyewa dikenakan uang ganti rugi sebesar Rp. 200.000 perhari dari tiap-tiap kali harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan dirumah serta dengan kwitansi dari yang menyewakan atau wakilnya yang sah.”

Menimbang, bahwa dari bunyi dari pasal-pasal dalam Perjanjian Sewa dikaitkan dengan surat bukti kedua belah pihak maka telah diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa sejak bulan Januari 2010 atau 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu berakhir, maka pihak Pemilik telah memberitahukan kepada Penyewa/Tergugat bahwa jangka waktu akan berakhir dan kemudian dilakukan negosiasi berdasarkan harga baru yang ditetapkan oleh pihak pemilik. Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartana Akan tetapi tidak berhasil; Hal ini didasarkan pada bukti surat P-5a, P-5b, dan surat-surat/korespondensi kedua belah pihak (P-6, P-7, TK/PR-6, TK/PR-9 s/d TK/PR-11);

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan lesan antara Tergugat dengan Gracia Lilik Arum Nauri Hartana untuk perpanjangan sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sejak tanggal 16 April 2010, yang ditindaklanjuti Tergugat Kompensi dengan pembayaran harga sewa kepada Gracia Lilik Arum Nauri Hartana dengan Bilyet Giro Bank Maspion No. JB 392376 sebesar Rp. 290.000.000,- pada tanggal 4 Mei 2005, dengan janji bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat Kompensi



tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa bilamana kemudian dibuat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa secara tertulis;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa terdapat kesepakatan lisan untuk memperpanjang sewa, akan tetapi ternyata sejak bulan Januari atau 3 (tiga) bulan sebelum berakhir sampai dengan jangka waktu sewa berakhir dan dilanjutkan dengan negosiasi perpanjangan sewa masih dilakukan oleh Tergugat dengan Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartono sewaktu masih hidup sebagaimana surat-surat penolakan perpanjangan yang ditandatangani oleh Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartono (vide bukti surat –P-5a dan 5b) dan yang dilakukan oleh Kuasa Hukumnya-Robin Siagian & Partners berdasarkan surat kuasa (vide bukti surat P-6,7,8) serta negosiasi-negosiasi untuk mencapai kesepakatan harga perpanjangan sewa (Vide bukti surat PR/TK-9 s/d 12) sebelum Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartanameninggal dunia tanggal 14 September 2010 (surat Tegoran terakhir tertanggal 24 Juni 2010 dari Kuasa Ny. Gracia Liliek Arum NH.vide bukti TK/PR-12), Dengan demikian dalil Tergugat bahwa terdapat kesepakatan lisan untuk memperpanjang sewa antara Tergugat dengan Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartan tidak terbukti dan karenanya dalil Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Hak Opsi sebagaimana Pasal 11 Perjanjian Sewa, berdasarkan bukti –bukti surat telah diberi kesempatan lebih dahulu kepada Tergugat sejak sebelum jangka waktu Perjanjian Sewa berakhir, dengan demikian Hak Opsi telah diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap Gentlement Agreement yang didalilkan Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa Gentlement Agreement pada dasarnya adalah perjanjian tidak tertulis yang diucapkan oleh kedua belah pihak, yang disetujui kedua belah pihak dan yang menguntungkan kedua belah pihak sehingga meskipun tidak tertulis dapat dilaksanakan; Akan tetapi dalam perkara a quo selain satu pihak yaitu Gracia Liliek Arum Nauri Hartana menurut Tergugat menerima sebagian uang (Rp.290.000.000,-) dari Tergugat I yang akan diperhitungkan nanti bilamana terjadi perpanjangan kontrak sewa rumah a quo, faktanya perpanjangan kontrak sewa rumah tidak tercapai kesepakatan harganya, dengan demikian tidak ada gentlement agreement sebagaimana yang didalilkan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 1570 KUHP data disebutkan :



“ jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah penawaran harga perpanjangan sewa obyek sewa setelah berakhirnya perjanjian sewa yang pertama pada tanggal 16 April 2010, yang ditawarkan oleh Ny.Gracia berlipatganda terlalu tinggi dan tidak wajar sebagaimana dalil Tergugat sehingga tidak sesuai dengan esensi Pasal 1339 KUHPerdata dan Pasal 1598 KUHPerdata?

Menimbang, bahwa Pasal 1339 KUH Perdata menyebutkan :

Bahwa “ terhadap setiap perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang ”.

Menimbang, bahwa bunyi Pasal 1598 KUHPerdata menyebutkan:

“Jika setelah berakhirnya suatu sewa yang dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat-akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu”.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa harga sewa yang ditawarkan oleh Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana sebesar 3000 USD/bulan untuk perpanjangan sewa dimulai tanggal 16 April 2010 dalam proses negosiasi adalah haknya Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana sebagai Pemilik obyek sewa, karena sebelum jangka waktu sewa berakhir telah diutarakan sesuai bunyi pasal 14 terurai diatas,dan setelah jangka waktu berakhir masih diberi kesempatan untuk bernego mengenai harga perpanjangan sewa namun tidak tercapai ,oleh karenanya Pasal 1339 KUHPerdata telah dilakukan oleh pihak Pemilik sewa/Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartono;

Menimbang, bahwa tentang pembayaran uang sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) yang telah ditransfer kepada Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartana , Jika memang ternyata terdapat atau dapat dibuktikan bahwa transfer tersebut kepada Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartana yang awalnya menurut Tergugat sebagai uang yang akan diperhitungkan dalam pembuatan perjanjian sewa tertulis berikutnya yang merupakan kesepakatan lisan, maka pengembaliannya kepada Tergugat dapat diajukan tuntutan tersendiri kepada Para Penggugat, karena faktanya bahwa perjanjian sewa lanjutan secara lisanpun belum pernah ada dikarenakan tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa dengan pemilik obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa;Sedangkan pentransferan uang sejumlah Rp.290.000.000,- tidak diakui secara tegas oleh Para Penggugat bahwa Ny. Gracia Liliek Arum Nauri Hartana semasa hidupnya pernah menerima transfer/pembayaran uang sebesar Rp, 290.000;000,- dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pemilik sewa tidak memperpanjang kontraknya dibuktikan dengan adanya surat menyurat antara GraciaLiliek Arum Nauri Hartana dan atau /Kuasa hukumnya dengan Tergugat dan dengan pihak lain yang berkaitan/PT.Telekomunikasi Selular sehingga belum terjadi perpanjangan sewa, maka pasal 1598 KUHPerdara tidak berlaku dan tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo karena faktanya sebelum jangka waktu sewa berakhir tidak dilakukan pembaruan oleh pihak Pemilik;

Menimbang, bahwa terhadap Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yang substansinya menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki hak opsi perpanjangan sewa tanah dan bangunan dimaksud,Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : Bahwa Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana menolak perpanjangan sewa sebagaimana bukti surat-surat penolakan dari Ny.Gracia dan Kuasa Hukumnya pada bukti surat P-5a,5b dan P-6 dan Ny.GraciaLiliek Arum Nauri Hartana atau Kuasanya telah pula memberihak opsi untuk memperpanjang sewa kepada Tergugat namun tidak tercapai kesepakatan harganya (vide bukti surat PR/TK-9), oleh karena itu maka pasal 11 tentang hak opsi telah dilakukan oleh Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartono kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak subyektif dan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku/Tergugat telah terbukti yaitu, dengan tidak menyerahkan obyek sewa kepada pemiliknya yang sah ketika jangka waktu sewa berakhir pada tanggal 15 April 2010 meskipun telah diberikan peringatan sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Para Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terbukti, maka akan dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 dapat dipertimbangkan pada bagian akhir pertimbangan petitum-petitum dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, oleh karena dalam perkara ini tidak ada sita jaminan yang dilakukan maka terhadap petitum 2 harus ditolak;

Hal 53 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.SeL



Menimbang, bahwa terhadap petitum pokok pada angka 3 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana Tergugat tidak menyerahkan obyek sewa setelah jangka waktu sewa berakhir dan telah diberikan kesempatan negosiasi serta peringatan-peringatan, maka petitum agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan objek sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur, Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2, kepada Para Penggugat harus dikabulkan, karena penguasaan obyek sewa milik Para Penggugat sebagai boedel waris dari Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana oleh Tergugat sejak berakhirnya Perjanjian Sewa tanpa didasarkan adanya alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 5, petitum 6, Petitum 7 dan petitum 8 agar Perbuatan melawan hukum Tergugat dinyatakan telah merugikan Para Penggugat dan karenanya Para Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.058.200.000,- secara tunai dan sekaligus serta sebesar Rp. 5.291.000,- setiap bulannya terhitung sejak tanggal gugatan ini hingga Tergugat mengembalikan objek sewa dimaksud kepada Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 12 paragraf 2 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut disebutkan: "jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka penyewa adalah lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya semacam itu, maka untuk tiap-tiap hari lalai, penyewa dikenakan uang ganti rugi sebesar Rp. **200.000 perhari** dari tiap-tiap kali harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan dirumah serta dengan kwitansi dari yang menyewakan atau wakilnya yang sah."
- Dengan demikian, berdasarkan Pasal 12 Perjanjian Sewa-menyewa tersebut, maka akibat Perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp.200.000,- karena setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian, Tergugat tidak meninggalkan obyek sewa meskipun telah ada negosiasi perpanjangan, telah diberikan



tegoran-tegoran agar meninggalkan obyek sewanamun Tergugat tidak meninggalkan obyek sewa hingga kini;

- Bahwa ganti rugi sebagaimana yang diperjanjikan dihitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal gugatan ini diajukan tanggal 20 Februari 2013 yaitu sebesar : Rp. 200.000,- x 1.041 hari = Rp. 208.200.000,- yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus sebagaimana yang telah dihitung Para Penggugat pada angka 17 surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap ganti rugi sebagaimana pada petitum 6 dan 8 tersebut yang dihitung oleh Para Penggugat dari pemanfaatan obyek sewa untuk papan reklame/billboard iklan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- bahwa pemberian ijin pemasangan papan reklame telah disebutkan dalam isi Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 pada Pasal 10 yang telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 10 tersebut, maka Tergugat mempunyai hak untuk memasang/menarik keuntungan pemasangan reklame (ic dari PT.Telekomunikasi Selular) sampai dengan jangka waktu perjanjian sewa berakhir yaitu tanggal 15 April 2010, dan dapat diperpanjang sepanjang terdapat perpanjangan sewa obyek sewa dari Yang menyewakan/pemilik obyek sewa;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata tidak ada kesepakatan perpanjangan sewa dan ternyata berdasarkan bukti surat TK/PR-7 PT.Warnawarni Media (Biro Reklame PT.Telekomunikasi Selular) tertanggal 31 Mei 2010 telah tidak melakukan pemasangan Reklame/billboard lagi di obyek sewa, maka petitum 5,6,7 dan 8 yaitu estimasi perhitungan harga sewa Pemasangan Reklame/Billboard dan keuntungannya, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Ganti rugi yang dikabulkan adalah sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) yang dihitung sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Mneyewa yaitu sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini 20 Februari 2013 yaitu sebesar Rp. 200.000 X 1.041 hari = Rp. 208.200.000,- (dua ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah) yang harus dibayar sekaligus dan tunai oleh Tergugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9 agar Tergugat mencabut dan/atau memindahkan papan reklame/billboard iklan yang terpasang di sebagian bidang tanah obyek sewa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti surat TR/PR-7 PT. Warna Warni Media selaku Biro Reklame Telkomsel yang bekerjasama melakukan pemasangan billboard dengan Tergugat telah menyatakan tidak memperpanjang papan reklame di obyek sengketa demikian pula obyek sewa tidak lagi dalam hak penguasaan Tergugat; Dengan demikian bilamana masih terdapat papan reklame di atas tanah obyek sewa, Para Penggugat dapat menentukan sikapnya sesuai dengan kewenangannya sebagai pemilik ataupun penguasaan yang sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum 9 harus ditolak karena berlebihan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 10 agar Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa tuntutan gugatan ini pada dasarnya adalah pengembalian obyek sewa berupa tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang masih ada dalam penguasaan Tergugat, kendati dikabulkan adanya pembayaran ganti rugi yang jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan harga sewa obyek sewa;
- Bahwa oleh karena gugatan ini pada dasarnya adalah tuntutan pengembalian obyek sewa, yang merupakan suatu perbuatan yang dapat dipaksakan dengan pengenaan dwangsom, maka Majelis Hakim mempergunakan Pasal 606 Rv dan pasal 607 Rv. sebagai dasar pengenaan dwangsom, Namun demikian besarnya uang paksa Majelis Hakim berpendapat cukup seimbang dengan obyek yang harus diserahkan sebesar Rp.2.000.000,-(dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa petitum 10 pembayaran uang paksa dikabulkan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang



dihitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 11 agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena gugatan pokok dan sebagian besar gugatan dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang akan ditetapkan pada amar putusan Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi, setelah mempertimbangkan gugatan balik/rekonpensi dari Tergugat;

Meimbang, bahwa terhadap petitum 12 agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*) harus ditolak, karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan pada pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini dikabulkan sebagian besarnya dan ada sebagian yang ditolak, maka petitum 1 Gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa sejalan dengan petitum alternatif *ex aequo et bono* maka Majelis hakim akan merubah bunyi petitum didalam amar putusan sekedar untuk redaksi /penghalusan kalimat yang tidak merubah esensi petitum;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam Jawabannya telah mengajukan gugatan balik/Rekonvensi terhadap Para Penggugat dan untuk selanjutnya Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Ny.Gracia Lilik Arum Nauri Hartana telah dibuat Perjanjian Sewa Menyewa obyek sengketa tanggal 29 Maret 2005 dan karenanya terikat dengan bunyi pasal 1, pasal 10 dan pasal 11 dari Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut;
- bahwa kemudian terjadi kesepakatan lesan untuk perpanjangan sewa obyek sewa pada tanggal 16 April 2010,dengan telah dibayarnya harga sewa sebesar Rp. 290.000.000,- kepada Ny. Gracia pada tanggal 4 Mei 2010 melalui transfer sebagaimana dalam Bilyet Giro bank Maspion No.JB 392376 tanggal 4 Mei 2010 sebesar Rp.290.000.000,- dengan janji bahwa



pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran perpanjangan sewa pada saat dibuatnya Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa secara tertulis;

- Bahwa pada bulan Januari 2010 pihak Gracia Lilik Arum Nauri Hartana mengajukan penawaran harga perpanjangan sewa yang berlipatganda dibandingkan dengan harga sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 yaitu sebesar 3.000USD/bulan sedang dalam Perjanjian sewa sebesar Rp.200.000.000,- untuk jangka waktu 5 (lima) tahun atau sebesar Rp. 40.000.000,- /tahun;
- Bahwa dalam proses negosiasi/tawar-menawar tidak tercapai kesepakatan, sedangkan Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya pemasangan papan Reklame /Billboard PT. Telekomunikasi Selular yang kemudian dibatalkan oleh pihak pemasang PT.Warna-Warni Media sebagai Biro Iklan PT.Telekomunikasi Selular akibat dari adanya somasi-somasi yang dilakukan Pihak Gracia sehingga Penggugat mengalami kerugian;
- Bahwa sampai dengan berakhirnya perjanjian , Tergugat tidak melakukan tindakan pengosongan sebagaimana tertuang dalam pasal 13 Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 tersebut termasuk meminta bantuan pihak berwajib sehingga para Tergugat melakukan pembiaran untuk tetap menguasai obyek sewa kepada Penggugat; Dengan demikian sesuai dengan bunyi Pasal 1598 KUHPerdara maka pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah untuk Perpanjangan sewa selama 7 (tujuh) tahun 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 16 April 2010 sampai dengan tanggal 15 Juli 2017;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan Pengingkaran terhadap kesepakatan perpanjangan sewa obyek sewa dan adanya pembatalan perpanjangan pemasangan papan reklame/Iklan /Billboard PT. Telekomunikasi Selular mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yang harus dibayarkan ganti rugi tersebut oleh ParaTergugat kepada Penggugat;

menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang sama dengan bukti surat sebagai Tergugat dalam Konvensi yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim pada gugatan Dalam Konvensi;



Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan dalam Rekonvensi ternyata dalil-dalilnya sama dengan dalil Jawaban Tergugat dalam Konvensi demikian pula bukti yang diajukan adalah sama dengan bukti surat yang diajukan dalam kedudukannya sebagai Tergugat dalam Konvensi yang telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim di dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa semua yang dipertimbangkan dalam Konvensi harus dianggap sebagai bagian pertimbangan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwatentang adanya Hak Opsi dalam Pasal 11 Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 29 Maret 2005 telah dipertimbangkan diatas, bahwa Tergugat telah memberitahukan tentang akan berakhirnya jangka waktu sewa pada bulan Januari 2010 sebelum waktu sewa berakhir pada bulan April 2010 dan kemudian telah bermusyawarah untuk menetapkan harga sewa baru,namun tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Ny.Gracia atau dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa adalah hak Para Tergugat sebagai Pemilik obyek sewa untuk memperpanjang atau tidak ic Para Tergugat tidak memperpanjang kontrak sewa lagi meskipun alasan Penggugat harga sewa sangat berlipatganda dan tidak sesuai dengan Pasal 1598 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi bahwa Pasal 1598 KUHPerduta tidak dapat diterapkan dalam perkara ini karena faktanya belum ada kesepakatan antara pembuat perjanjian (Penggugat dengan Ny.Gracia Liliek Arum Nauri Hartana) mengenai perpanjangan kontrak sewa obyek sewa (Vide bukti surat PK/TR-5a dan 5b); Dan Penggugat pun mengakui bahwa pembayaran sejumlah Rp.290.000.000,-- akan diperhitungkan bilamana terdapat perjanjian tertulis mengenai perpanjangan sewa, yang berarti belum ada kesepakatan mengenai adanya perpanjangan sewa pada saat itu;

Menimbang, bahwa kesepakatan /perjanjian lesan diatur dalam KUHPerduta (vide Pasal 1569,Pasal 1571,Pasal 11572 dan pasal 1579 KUHPerduta) akan tetapi dalam perkara ini salah satu pihak yaitu pihak yang menyewakan/Ny.Gracia tidak sepakat sehingga tidak ada kesepakatan lesan; Sedangkan bilamana telah ada pembayaran/transfer kepada Ny.Gracia yang belum diperhitungkan , bilamana dapat dibuktikan maka menjadi hutang yang dapat ditagih tersendiri oleh Penggugat kepada Para Tergugat;



Menimbang, bahwa tentang adanya kerugian Penggugat akibat batalnya pemasangan papan reklame oleh pihak PT.Telekomunikasi Selular padahal Penggugat telah mengeluarkan biaya pajak ,perijinan danlain-lain, hal tersebut adalah menjadi tanggungjawabnya oleh karena Penggugat telah mengikat perjanjian pemasangan papan reklame tersendiri dengan pihak lain;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi adalah berkaitan dengan keberadaan gugatan dalam konvensi ini yaitu atas dasar perbuatan melawan hukum dan ternyata dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbukti, maka gugatan Penggugat Rekonvensi dengan dalil yang telah disebutkan diatas haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara dalam Rekonvensi ini , oleh karena tidak ada biaya yang dikeluarkan, dan Penggugat Rekonvensi dipihak yang kalah, maka penetapan biaya perkara akan disebutkan sekaligus dalam Konvensi dan Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian besarnya dan Tergugat Konvensi dipihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar/diktum putusan ini;

Mengingat, memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata junctis Pasal 1338 ,Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1570 KUHPerdata, Pasal 181 ayat (1) HIR, Pasal 606 Rv,Pasal 607 Rv dan pasal-pasal lain dari Peraturan-peraturan yangbersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan objek sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Prof. Dr. Satrio No. 12, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan d/h Jl. Singa Raja No. 25 Blok Kaveling No: 12, Setiabudi, Kuningan Timur, Jakarta Selatan termaksud bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.305/Kuningan Timur seluas 576 M2, kepada Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 208.200.000,- (dua ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap harinya Tergugat Lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;
- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 316.000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada Hari : SENIN tanggal : 02 SEPTEMBER 2013 oleh kami Hj. SITI SURYATI, SH MH. selaku Hakim Ketua Majelis, AMINAL UMAM, SH, MH. dan HARIONO, SH. Masing-masing

Selaku

Hal 61 dari 62 hal Putusan No.119/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Hakim Anggota Majelis, Putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari: SENIN, TANGGAL 09 SEPTEMBER 2013 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu TARMUDI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut-, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Hj. SITI SURYATI, SH. MH.

1. AMINAL UMAM, SH.,MH.

2. HARIONO, SH.

Panitera Pengganti,

TARMUDI,SH

Biaya – biaya :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	75.000,-
- Panggilan	: Rp.	200.000,-
- Materai	: Rp.	6 000,-
- Redaksi	: Rp.	<u>5.000,-</u>
T o t a l	: Rp.	316 .000,-

=====