



P U T U S A N

Nomor: 118/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

GUNAWAN JUSUF, beralamat di jalan Tidore No. 10, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : **Marx Andryan, SH.MM,MHum dan Sangti P. Nainggolan, SH.MHum**, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MARX & Co, beralamat di Gedung Wisma GKBI Lantai 15 Suite 1501, Jalan Jendereal Sudirman 28 Jakarta 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Oktober 2015 , selanjutnya disebut **PEMBANDING/TERBANDING semula PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. **PT. MERPATI ABADI SEJAHTERA**, beralamat di Jalan Haji Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING 1/PEMBANDING semula TERGUGAT 1** ;
2. **FEBRIANDY CHANDRA**, beralamat di Jalan Haji Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING 2 semula TERGUGAT 2** ;
3. **MULYANI**, beralamat di Jalan Haji Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING 3 semula TERGUGAT 3** ;
4. **HARTONO TARUNA**, beralamat di jalan Haji Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING 4 semula TERGUGAT 4** ;
5. **MEDYANTORO BUNARWAN**, beralamat di Haji Agus Salim No. 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING 5 semula TERGUGAT 5** ;
6. **LY HOA QUYNH**, , beralamat di Jalan Penestaan, Ds. Sayan Ktuh, Ubud, Gianyar Bali-80571,selanjutnya disebut **TERBANDING 6/PEMBANDING semula TERGUGAT 6** ;
7. **MERRY EDDY, SH., M.KN**, beralamat di Ruko Sentra Bisnis Pluit, Blok B No.11, Jalan Pluit Sakti Raya No.28 Jakarta 14450, selanjutnya disebut

Hal. 1 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



TERBANDING 7 semula TERGUGAT 7;

8. **NETTY MARIA MACHDAR**, beralamat diJalan Kunir, Blok A/3 Jakarta 11110 , selanjutnya disebut TERBANDING 8 semula TERGUGAT 8;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 3 Maret 2017 Nomor 118/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 23 Agustus 2016 Nomor 465/PDT.G/2015/PN.JKT. PST dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya bertanggal 09 Oktober 2015, Nomor : 044/BH.LT/PMH/GJ/M&C/X/2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 09 Oktober 2015 dibawah register perkara No. 465/PDT. G/2015/PN.JKT.PST. telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat atas hal-hal sebagai berikut :

I. KRONOLOGIS PERKARA

1. **Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2013, antara Tergugat 6 telah menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat 1 sesuai Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa. (Bukti P-1)**
2. **Bahwa di dalam Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dicantumkan tujuan Tergugat 1 menyewa tanah dan bangunan tersebut adalah untuk dijadikan perkantoran dan showroom.**
3. **Bahwa pada tanggal 28 Mei 2014, antara Tergugat 6 dan Tergugat 1 membuat dan menandatangani Addendum dari Akta Notaris No.24,tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti P-2);**
4. **Bahwa dari sejak awal Tergugat 6 tidak pernah memberitahu dan meminta persetujuan dari Penggugat selaku suami dari Tergugat 6 dalam penyewaan tanah dan bangunan di Jalan Agus Salim No.111,**

Hal. 2 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat 1, padahal tanah dan bangunan tersebut harta milik bersama Penggugat dan Tergugat 6.

5. Bahwa pada tanggal 27 April 2015 antara Penggugat dan Tergugat telah bercerai dan telah memperoleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-3) dan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat tersebut adalah MILIK SAH DARI PENGUGAT.

Bahwa Tergugat 6 telah menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat

adalah milik Penggugat dan Tergugat menyatakan akan mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan menyerahkan kepada Penggugat. (Bukti P-4 dan P-5)

6. Bahwa ternyata Tergugat 6 tidak menepati janjinya untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dan akhirnya Penggugat berinisiatif untuk memeriksa keadaan tanah dan bangunan tersebut dan menemukan fakta bahwa tanah dan bangunan telah disewakan oleh Tergugat 6 kepada Tergugat 1 yang digunakan sebagai kantor dan showroom oleh Tergugat 1
7. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah berulang kali mengingatkan kepada Tergugat 1 (Bukti P-6) untuk mengakhiri sewa atas tanah dan bangunan yang terletak Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat, karena penyewaan tersebut telah melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku yang dapat berakibat buruk kepada pihak Penggugat.

Namun :

Tergugat 1 melalui Tergugat 4 selalu membantah dan tidak mengindahkan

peringatan dari Penggugat tersebut dan Tergugat 1 malahan meminta ganti

rugi yang nilainya tidak masuk akal kepada Penggugat dan tindakan



Tergugat 1 tersebut dapat diduga suatu tindakan pemerasan kepada Penggugat.

8. Bahwa untuk jelasnya Penggugat akan memperinci segala pelanggaran-pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat di bawah ini.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PERTAMA :

TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YAITU MEMBUAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DAN MENGGUNAKAN TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN AGUS SALIM NO.111, KELURAHAN MENTENG, KECAMATAN MENTENG, JAKARTA PUSAT SEBAGAI PERKANTORAN DAN SHOWROOM

PADAHAL:

BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU BAHWA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN AGUS

SALIM NO.111, KELURAHAN MENTENG, KECAMATAN MENTENG, JAKARTA PUSAT DILARANG DIJADIKAN TEMPAT USAHA PERKANTORAN DAN SHOWROOM, KARENA AREA TERSEBUT ADALAH KHUSUS AREA HUNIAN TEMPAT TINGGAL SELAIN ITU TERBUKTI PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN JO. ADDENDUM ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN/ RUMAH DAN PEKARANGANNYA TANGGAL 28 MEI 2014 YANG DIBUAT OLEH PARA TERGUGAT ADALAH DIDASARKAN KEPADA CAUSA TIDAK HALAL DAN MELANGGAR HUKUM, SEHINGGA AKIBAT HUKUMNYA PERJANJIAN SEWA BESERTA ADDENDUMNYA TELAH BATAL SEJAK DIBUAT DAN DITANDATANGANI

1. Bahwa tindakan Tergugat 1 s/d Tergugat 6 yang menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sebagai tempat perkantoran dan showroom adalah jelas suatu pelanggaran hukum.
2. Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat 6 dibantu Tergugat 7 dan Tergugat 8 membuat dan menandatangani perjanjian berupa Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti P-1) jo. Addendum tanggal 28 Mei 2014 (Bukti P-2) yang mana secara melawan hukum Tergugat 6 menyewakan tanah dan bangunan tersebut

Hal. 4 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



kepada Tergugat 1 s/d Tergugat 5 untuk dijadikan perkantoran dan showroom.

Hal tersebut jelas terbukti dan tidak dapat dibantah oleh Tergugat 1 s/d Tergugat 6, karena Pasal 8 Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti P-1) yang mencantumkan penggunaan tanah dan bangunan yang disewa adalah untuk kantor dan showroom sebagaimana dikutip sebagai berikut:

"Pasal 8

PENGGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN

8.1. PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan Tanah dan bangunan dan atau bagian dan bangunan itu untuk tujuan yang lain daripada yang disepakati dalam perjanjian ini sebagai fungsi kantor dan showroom, kecuali telah mendapatkan ijin secara tertulis dari PIHAK PERTAMA."

3. Bahwa Penggugat juga sangat terkejut pada saat datang ke lokasi tanah dan bangunan ternyata tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dipakai untuk kantor dan showroom usaha Condotel D'Luxor milik Tergugat 1.
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) dalam Peta Zonasi Kecamatan Menteng lokasi bidang tanah di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah termasuk dalam ID Subblok 002.R.5.g, Zona Perumahan KDB Sedang Tinggi, Sub Zona Rumah Besar dan daerah pelestarian kawasan cagar budaya dan bukan wilayah peruntukan untuk kantor ataupun showroom. (Bukti P-7)
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat 1 s/d Tergugat 6 yang menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat untuk perkantoran dan showroom yang didasarkan kepada Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti P-2) jo. Addendum tanggal 28 Mei 2014 (Bukti P-2) adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

D a n

Hal.5 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Oleh karenanya Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang

Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti P-2) jo. Addendum tanggal 28 Mei 2014

(Bukti P-2) BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN

HUKUM DARI SEJAK DIBUAT DAN DITANDATANGANI, karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak memenuhi

syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara

dan bertentangan dengan *causa* yang halal.

6. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis

Hakim Yang Terhormat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa jo. Addendum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/ Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat 1 dan Tergugat 6 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.
- Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak

Hal. 6 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



di

Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh

putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEDUA :

TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YAITU DENGAN MEMBUAT TRANSAKSI SEWA MENYEWAKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN AGUS SALIM NO.111, MENTENG, JAKARTA PUSAT TANPA MEMINTA PERSETUJUAN DARI PENGGUGAT SELAKU SUAMI DARI TERGUGAT 6,

KARENA TERGUGAT 6 BUKAN PIHAK YANG SAH DAN BERWENANG MENANDATANGANI PENYEWAKAN TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT,

KARENA HARUS ADA PERSETUJUAN DAN TANDA TANGAN DARI PENGGUGAT SELAKU SUAMI PADAHAL:

TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT ADALAH HARTA MILIK PENGGUGAT SELAKU KEPALA KELUARGA DAN SUAMI, SEHINGGA BERDASARKAN PASAL 36 AYAT (1) UU NO.1 TAHUN 1974 SEGALA TINDAKAN HUKUM TERHADAP HARTA BERSAMA HARUS MENDAPATKAN PERSETUJUAN DARI PASANGAN SUAMI ISTRI (SPOUSE CONSENT)

SEHINGGA TERBUKTI:

AKTA NOTARIS NO.24, TANGGAL 29 AGUSTUS 2013 TENTANG

Hal. 7 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN JO. ADDENDUM ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN/ RUMAH DAN PEKARANGANNYA TANGGAL 28 MEI 2014 MELANGGAR PASAL 36 AYAT (1) UU NO.1 TAHUN 1974 DAN TIDAK MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (EX PASAL 1320 KUHPERDATA)

OLEH KARENANYA :

AKTA NOTARIS NO.24, TANGGAL 29 AGUSTUS 2013 TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN JO. ADDENDUM ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN/ RUMAH DAN PEKARANGANNYA TANGGAL 28 MEI 2014 BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM APAPUN.

- 1. Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat 6 TIDAK PERNAH MEMBERITAHU DAN MEMINTA PERSETUJUAN APAPUN KEPADA PENGGUGAT pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa jo. Addendum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/ Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 dengan Tergugat 1 mengenai penyewaan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat oleh Tergugat 1 (Bukti P-1 dan P-2)**
- 2. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah harta milik Penggugat.**

Sehingga:

Sesuai Pasal 36 Ayat (1) UU No.1 Tahun 1974, maka Tergugat 6 wajib meminta persetujuan dari Penggugat selaku suami untuk menjadikan tanah dan bangunan tersebut sebagai obyek dari tindakan hukum.

- 3. Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka terbukti pembuatan dan penandatanganan Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa jo. Addendum Atas Perjanjian Sewa**

Hal. 8 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Menyewa

Bangunan/ Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 oleh
Tergugat 6 dan Tergugat 1 adalah suatu perbuatan melawan hukum

D a n

Oleh karenanya Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang
Perjanjian Sewa Menyewa jo. Addendum Atas Perjanjian Sewa
Menyewa

Bangunan/ Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 (Bukti P-1
dan

P-2) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun
dari

sejak dibuat dan ditandatangani.

IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KETIGA :

**TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 TELAH MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM YAITU MEMAKAI DAN MENGGUNAKAN TANAH
DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN
AGUS SALIM NO.111, MENTENG, JAKARTA PUSAT TANPA PERNAH
MEMBAYAR KEPADA PENGGUGAT.**

**TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 TELAH MEMBUAT REKAYASA
DENGAN CARA MEMBUAT SEOLAH-OLAH ADA PERJANJIAN SEWA
(AKTA NOTARIS NO.24, TANGGAL 29 AGUSTUS 2013 DAN
ADDENDUM**

**TANGGAL 28 MEI 2014), PADAHAL PARA TERGUGAT TIDAK PERNAH
MEMINTA PERSETUJUAN DAN TANDA TANGAN DARI PENGGUGAT
DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA TERSEBUT, SEHINGGA
TERBUKTI TELAH MERUGIKAN PENGGUGAT ATAS PENDUDUKAN
RUMAH MILIK PENGGUGAT SECARA ILEGAL OLEH PARA
TERGUGAT.**

1. Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat 5 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memakai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa pernah membayar kepada Penggugat dari sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d sekarang dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat



2. Perbuatan melawan hukum tersebut di atas dilakukan dengan modus yaitu Tergugat 1 s/d Tergugat 5 bekerja sama dengan Tergugat 6 dengan membuat rekayasa perjanjian sewa (Bukti P-1 dan P-2).

Dalam rekayasa tersebut seolah-olah Tergugat 1 s/d Tergugat 5 menyewa

tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan harga USD 5,500 (lima ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat) per bulan dengan kurs 1 USD adalah Rp. 10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dari sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d sekarang.

1. Bahwa untuk menutupi rekayasa tersebut, maka Tergugat 1 s/d Tergugat 6 tidak pernah memberitahukan dan meminta persetujuan Penggugat atas transaksi tersebut.
2. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya rekayasa tersebut pada saat bulan Juni 2015 dan Penggugat sangat terkejut, karena selama ini tidak ada pembayaran apapun dari Tergugat 1 s/d Tergugat 5 kepada Penggugat atas pemakaian dan pemanfaatan atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut oleh Tergugat 1 s/d Tergugat 5.
3. Berdasarkan fakta tersebut, maka terbukti Tergugat 1 s/d Tergugat 6 telah secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum.

V. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEEMPAT :

TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 SECARA MELAWAN HUKUM MENGHALANGI SECARA FISIK DAN REKAYASA TERHADAP PENGGUGAT UNTUK MENGGUNAKAN DAN MEMANFAATKAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN AGUS SALIM N0.111, KELURAHAN MENTENG, KECAMATAN MENTENG, JAKARTA PUSAT DENGAN CARA:

- **PARA TERGUGAT MERUBAH JANGKA WAKTU SEWA YANG**

Hal. 10 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



AWALNYA 5 (LIMA) TAHUN SEJAK TANGGAL 1 SEPTEMBER 2013
DALAM PERJANJIAN REKAYASA (BUKTI P-1) DIRUBAH MENJADI
10

(SEPULUH) TAHUN SEJAK TANGGAL 1 SEPTEMBER 2013 DALAM
PERJANJIAN REKAYASA JUGA YAITU PASAL 1 ADDENDUM ATAS
PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN/ RUMAH DAN
PEKARANGANNYA TANGGAL 28 MEI 2014 (BUKTI P-2)

ADANYA INDIKASI PERMAINAN OLEH PARA TERGUGAT ADALAH
PENCANTUMAN ANGKA-ANGKA SEWA YANG TIDAK MASUK
AKAL

DALAM PERJANJIAN SEWA YANG MELAWAN HUKUM.

VI. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEEMPAT :

TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 TELAH MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM YANG MENYEBABKAN KERUGIAN KEPADA
PIHAK

PENGGUGAT YAITU MERUSAK STRUKTUR BANGUNAN RUMAH
MILIK

PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN AGUS SALIM NO.111,
MENTENG, JAKARTA PUSAT DENGAN CARA MERUBAH TATA
RUANG

BANGUNAN HUNIAN MENJADI RUANG KANTOR DAN SHOWROOM
YANG MELANGGAR KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU
PADAHAL:

SUDAH JELAS WILAYAH TERSEBUT DILARANG DIJADIKAN KANTOR
DAN SHOWROOM, NAMUN TETAP SAJA PARA TERGUGAT NEKAT
MELAKUKAN PELANGGARAN DAN AKHIRNYA MERUGIKAN
PENGGUGAT

1. Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat 6 terbukti telah merubah peruntukan
tata
ruang rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Agus Salim
No.111,
Menteng, Jakarta Pusat yang awalnya rumah hunian menjadi kantor
dan
showroom demi kepentingan bisnis dari Tergugat 1 s/d Tergugat 5.

Hal. 11 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



(Bukti P- 8)

2. Bahwa untuk menutupi kepentingan bisnis dari Tergugat 1 s/d Tergugat 5, maka Tergugat 1 s/d Tergugat 6 dengan nekat tidak pernah meminta persetujuan apapun kepada Penggugat pada saat merubah tata ruang rumah milik Penggugat menjadi kantor dan showroom dan Tergugat 1 s/d Tergugat 6 juga tidak pernah memberitahukan adanya transaksi sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 6 kepada Penggugat.
3. Bahwa tindakan Tergugat 1 s/d Tergugat 6 yang merubah peruntukan rumah hunian menjadi kantor dan showroom jelas adalah suatu pelanggaran hukum seperti telah dijelaskan pada bagian perbuatan melawan hukum pertama dan akibat tindakan Tergugat 1 s/d Tergugat 6 yang merubah tata ruang hunian menjadi kantor dan showroom tersebut jelas merugikan Penggugat.

Karena:

Penggugat harus mengeluarkan biaya sangat besar untuk mengembalikan lagi tata ruang kantor dan showroom tersebut menjadi tata ruang rumah hunian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

VII. ALASAN DIGUGATNYA TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 TERGUGAT 7 DAN TERGUGAT 8

Bahwa Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah pemilik Tergugat 1 (Bukti P-1), sehingga terbukti Tergugat 2 dan Tergugat 3 terlibat dengan memakai nama Tergugat 1 dalam melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menikmati hasil dari perbuatan hukum yang telah merugikan Penggugat.

Bahwa Tergugat 4 dan Tergugat 5 adalah direktur dari Tergugat 1, sehingga terbukti Tergugat 4 dan Tergugat 5 adalah pihak yang menjalankan usaha Tergugat 1 termasuk terlibat dalam melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat transaksi sewa

Hal. 12 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Menteng, Jakarta Pusat.

Bahwa Tergugat 7 ikut dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, karena

Turut Tergugat 1 adalah pihak yang turut serta membuat Akta Notaris

No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa oleh

Tergugat 6 dan Tergugat 1. (Bukti P-1)

Bahwa Tergugat 8 ikut dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, karena

Turut Tergugat 2 adalah pihak yang mendaftarkan (*warmarking*) Addendum

Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat 6 dan Tergugat 1 di dalam buku pendaftaran Turut Tergugat 2 (Bukti P-2)

VIII. GANTIRUGI

1. KERUGIAN MATERIAL PERTAMA :

Bahwa akibat ulah Tergugat 1 s/d Tergugat 6 dibantu Tergugat 7 dan Tergugat 8 yang telah merubah tata ruang rumah milik Penggugat yang

terletak di Jalan Agus Salim No.111, Menteng, Jakarta Pusat menjadi tata

ruang kantor dan showroom, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya

sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) untuk membiayai perubahan struktur dan susunan tata ruang kantor dan showroom tersebut

menjadi tata ruang rumah hunian yang layak.

Karena :

Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, wilayah rumah Penggugat

tersebut hanya dapat digunakan untuk rumah hunian dan bukan untuk kantor dan showroom.

Bahwa dengan kondisi rumah sekarang, maka Penggugat tidak dapat menggunakan rumah tersebut sebagai tempat tinggal dan karenanya

Hal. 13 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Penggugat sebagai warga yang taat hukum harus merubah tata ruang rumah tersebut untuk layak sebagai tempat hunian.

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim

Yang Terhormat berkenan memberikan putusan :

- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material pertama sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. KERUGIAN MATERIAL KEDUA :

Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat 5 yang bekerja sama dengan Tergugat 6

dengan dibantu Tergugat 7 dan Tergugat 8 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memakai dan memanfaatkan secara ilegal dan melanggar hukum atas tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa pernah membayar kepada Penggugat dari sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d sekarang dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat.

Bahwa dari pemakaian dan pemanfaatan tanah dan bangunan tersebut,

Tergugat 1 s/d Tergugat 5 telah menikmati keuntungan yang sangat besar

yaitu bisa menjalankan usahanya secara gratis di atas tanah dan bangunan

orang lain.

Perbuatan melawan hukum tersebut di atas dilakukan dengan modus yaitu

Tergugat 1 s/d Tergugat 5 bekerja sama dengan Tergugat 6 dengan membuat rekayasa perjanjian sewa (Bukti P-1 dan P-2) dengan dibantu Tergugat 7 dan Tergugat 8 tanpa memberitahu dan meminta persetujuan Penggugat.

Dalam rekayasa tersebut seolah-olah Tergugat 1 s/d Tergugat 5 menyewa

tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan harga USD

Hal. 14 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



5,500 per bulan dengan kurs 1 USD adalah Rp. 10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dari sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d sekarang. Hal tersebut jelas

memnyebabkan kerugian pada pihak Penggugat, karena selaku pemilik tanah dan bangunan tetapi tidak pernah menerima pembayaran apapun dari Tergugat 1 s/d Tergugat 5.

Oleh sebab itu terbukti Tergugat 1 s/d Tergugat 6 harus membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta Rupiah) dengan perhitungan :

- Tergugat 1 s/d Tergugat 6 secara tanggung renteng membayar ganti rugi USD 5,500 x 26 bulan (terhitung sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d tanggal surat gugatan ini) uang = USD 143,000
- Dikonversi USD 1 = Rp. 10.000, maka USD 143,000 x 10.000 = Rp. 1.430.000.000,-
- Jadi total ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat 1 s/d Tergugat 6 kepada Penggugat adalah Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta Rupiah)

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim

Yang Terhormat berkenan memberikan putusan :

- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material kedua sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta Rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

3. KERUGIAN IMMATERIAL:



Bahwa akibat perbuatan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang memakai rumah milik Penggugat sebagai tempat usaha kantor dan showroom, maka perbuatan tersebut telah merusak nama baik dari Penggugat di hadapan para pejabat Pemerintah DKI Jakarta dan rekanan bisnis dari Penggugat.

Berbagai pihak berpikiran yang melakukan pelanggaran tersebut adalah

Penggugat, padahal faktanya yang melakukan pelanggaran hukum adalah

Para Tergugat.

Hal tersebut jelas membuat nama baik Penggugat selaku pelaku bisnis menjadi rusak yaitu seolah-olah Penggugat adalah orang yang tidak taat

hukum dan buta hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian secara

immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) dan karenanya

kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memberikan

putusan:

- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

IX. PROVISI

BAHWA SAMPAI DENGAN SEKARANG TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 5

DENGAN BANTUAN TERGUGAT 6 MASIH TETAP MEMAKAI TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT SECARA ILEGAL DAN MELAWAN

Hal. 16 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



**HUKUM YANG TERLETAK DI JALAN AGUS SALIM NO.111,
KELURAHAN**

**MENTENG, KECAMATAN MENTENG, JAKARTA PUSAT SEBAGAI
KANTOR DAN SHOWROOM SESUAI PERJANJIAN YANG DIBUAT
SECARA MELANGGAR HUKUM. (BUKTI P-1 DAN P-2)**

DAN

**SAMPAI DENGAN SEKARANG TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 5
DENGAN BANTUAN TERGUGAT 6 MASIH TETAP MENDUDUKI TANAH
DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT TERSEBUT SECARA ILEGAL
PERBUATAN TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6 TERSEBUT JELAS
MELANGGAR KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU YANG
MELARANG**

**DENGAN TEGAS BAHWA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG
TERLETAK JALAN AGUS SALIM NO.111, KELURAHAN MENTENG,
KECAMATAN MENTENG, JAKARTA PUSAT DILARANG DIJADIKAN
KANTOR DAN SHOWROOM.**

**BAHWA SANGAT DIKHAWATIRKAN AKAN DILAKUKAN TINDAKAN
HUKUM DAN SANKSI DARI PIHAK PEMERINTAH DAERAH DKI
JAKARTA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT
TERSEBUT, SEHINGGA APABILA TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 6
TETAP DENGAN SENGAJA SECARA TERUS MENERUS MELAKUKAN
KEGIATAN USAHA DI TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT
TERSEBUT DAN MENDUDUKI SECARA ILEGAL TANAH DAN
BANGUNAN TERSEBUT, MAKA AKAN BERAKIBAT KERUGIAN LEBIH
BESAR PADA PIHAK PENGGUGAT**

**OLEH KARENANYA PENGGUGAT MEMOHON MAJELIS HAKIM YANG
TERHORMAT BERKENAN MENGELUARKAN PUTUSAN PROVISI
SEBAGAI BERIKUT:**

- **MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT 1, TERGUGAT 2,
TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 DAN TERGUGAT 6 dan/
atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang
menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak
manapun, untuk status quo atau untuk tidak menggunakan
(mengosongkan) dan tidak melakukan kegiatan dalam bentuk
apapun di tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim
No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.**

Hal. 17 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **MENGHUKUM TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 3, TERGUGAT 5 DAN TERGUGAT 6** untuk secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Tergugat dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini.

BERDASARKAN FAKTA-FAKTA TERSEBUT DIATAS, MAKA KAMI MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT BERKENAN MEMBERIKAN PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM PROVISI:

- **MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 DAN TERGUGAT 6 dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk status quo atau untuk tidak menggunakan (mengosongkan) dan tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.**
- **MENGHUKUM TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 DAN TERGUGAT 6** untuk secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Tergugat dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 telah melakukan Perbuatan**

Hal. 18 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Melawan Hukum;

3. **Menyatakan Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa jo. Addendum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat 1 dan Tergugat 6 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.**
4. **Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;**
5. **Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;**
6. **Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;**
7. **Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material pertama sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hokum tetap.**
8. **Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi material kedua sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta Rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun**

Hal. 19 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per hari setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini walaupun diajukan banding atau upaya hukum lain.
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voorbaarbij voorrad*);

ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 1, Tergugat 4, dan Tergugat 6 telah mengajukan dan menyerahkan Jawabannya dipersidangan masing-masing tertanggal 08 Maret 2016, sedangkan Tergugat 7 tidak menyerahkan Jawabannya dalam perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT 1:

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengenai Kopetensi Relatif

1.1 Bahwa Penggugat mengetahui domisili Penggugat atau alamat Tergugat 1 sehingga demi efektivitas penyelesaian perkara sudah seharusnya gugatan Penggugat diajukan ditempat tinggal atau domisili Tergugat.

1.2 Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang telah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah tidak tepat dan keliru,

Hal. 20 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



seharusnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena domisili atau tempat tinggal dari Tergugat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

1.3 Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadli dan memutus perkara a quo.

2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

2.1 Bahwa dalil Penggugat adalah karena Tergugat 1 telah menanda tangani Perjanjian Sewa menyewa, maka atas dasar tersebut Tergugat 1 dikaitkan dengan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalam hal ini gugatan Penggugat adalah merupakan dalil yang sangat sumir dan dangkal tanpa disertai adanya ketentuan aturan hukum khususnya undang-undang tentang Sewa Menyewa yang berlaku dan tidak dengan penjelasan yang detail dan lengkap sehingga membuat Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas.

2.2 Bahwa Tergugat 1 menolak dalil Penggugat, dimana jika diteliti gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat 1 didalam perjanjian yang dipermasalahkan oleh Penggugat, karena Tergugat 1 bukan merupakan subyek hukum di dalam perjanjian karena Penggugat bukan merupakan salah satu pihak sebagaimana yang tertera didalam Gugatan.

2.3 Bahwa Penggugat tidak mempunyai LEGAL STANDING dalam perkara Aquo karna menurut dalil-dalil Penggugat dimana Penggugat telah menyatakan bercerai dengan Istrinya (Tergugat 6) baru pada bulan 27 April 2015, adalah sangat tidak Etis dan tidak masuk akal apabila Penggugat mempermasalahkan bahwa Tergugat 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan perjanjian sewa menyewa telah dilakukan jauh sebelum Penggugat bercerai dengan istrinya (Tergugat 6), apalagi sesuai ketentuan undang-undang Penyewa harus dilindungi karena Penyewa merupakan Penyewa yang beritikad baik.

2.4 Bahwa karena dalil Penggugat tersebut kabur, tidak jelas dan tidak cermat maka dengan demikian nyata dan jelas gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana dimaksud dalam

Hal. 21 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



eksepsi diatas.

3. Error In Pesona

1. Dalam gugatan Penggugat, sudah sangat jelas dalil PENGGUGAT mengakui dan menyatakan antara Tergugat 1 dengan Tergugat 6 telah melakukan perjanjian sewa menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta 24 tertanggal 29 Agustus 2013.
2. Dari Uraian fakta hukum sebagaimana dikemukakan Tergugat di atas terbukti antara Tergugat dengan Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum maka sudah jelas dan terang Gugatan A quo Error In Persona, hal ini diatur dalam kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata dan secara bijaksana telah diterapkan dalam :
 - Putusan Mahkamah Agung tingkat Kasasi Republik Indonesia tanggal 13 Desember 1958, Nomor 04.K/SIP/1958 menyebutkan "*syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya sengketa antara kedua belah pihak*"
 - Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPer) Menyatakan : "suatu perjanjian hanya mengikat pada pihak pihak yang membuat Perjanjian dan tidak dapat berlaku pada pihak ketiga"
 - Selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 1338 ay at (1) KUHPer menyatakan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya".

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Tergugat 1 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2013 antara Tergugat 6 telah menyewakan tariah dan barigunan yang terletak di Jalan H. Agus Salim No.111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat 1 sesuai derigan Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa.
2. Poin 2 halaman 5 dalam dalilnya Penggugat menyatakan sesuai pasal 8 Perjanjian sewa menyewa tersebut jelas terbukti dan tidak dapat dibantah oleh Tergugat 1 s/d 6 karena pasal 8 Akta No.24, tertanggal 29 Agustus 2013 tentang perjanjian sewa menyewa adalah

Hal. 22 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



untuk kantor dan showroom.

3. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas jelas sangat mengada-ada, dalil yang berlebihan karena Perjanjian oleh dan antara Tergugat 1 dengan Tergugat 6 dilakukan dan sesuai prosedur dan ketentuan hukum, dimana semua berdasarkan hal yang lazim dalam suatu sewa menyewa.
4. Bahwa dalam menandatangani perjanjian tersebut Tergugat 1 telah melakukan perjanjian sewa menyewa yang telah dituangkan dalam Akta Notaris No.24, tertanggal 29 Agustus 2013, sesuai dan berkaitan dengan maksud dan tujuan perseroan Terbatas dan telah sesuai perundang-undangan patut dan harus dinyatakan sah.

B. Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Yaitu membuat PERJANJIAN SEWA MENYEWAI LEGAL DAN MENGGUNAKAN TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN H. AGUS SALIM NO.111, KEL.MENTENG, KEC. MENTENG, JAKARTA PUSAT

1. Tergugat telah membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat 6 dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akta Notaris No.24, tertanggal 29 Agustus 2013, dihadapan Notaris MERRY EDDY.SH.M.KN.
2. Tergugat tidak melakukan sewa menyewa secara ilegal sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, hal tersebut dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, tidak ada rekayasa, oleh karenanya dalil-dalil Penggugat adalah tidak benar, dalil tersebut justru sangat mengada-ada.
3. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada halaman 4 dan 5 yang menyatakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, bahwa terhadap tanah dan Bangunan yang terletak di JALAN H.AGUS SALIM NO.111, KEL.MENTENG, KEC. MENTENG, JAKARTA PUSAT dilarang dijadikan tempat Usaha perkantoran dan showroom, karena area tersebut adalah khusus area hunian tempat tinggal. Bahwa apayang didalilkan oleh Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar dan menyesatkan dengan alasan:
 - 1) Bahwa sebelum Tergugat 1 melakukan sewa menyewa, maka Tergugat 1 terlebih dulu menanyakan kepada pengurus Rukun Tetangga dan lingkungan sekitar dan dari informasi yang didapat semua menyatakan obyek dan bangunan tersebut sebelumnya

Hal. 23 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



digunakan untuk tempat usaha Sebelum Penggugat melakukan sewa menyewa dengan Tergugat 6, obyek tanah dan bangunan ini sebelumnya juga telah pula disewakan kepada pihak lain dipergunakan untuk usaha penjualan Furniture dan usaha lainnya, namun tidak pernah dipermasalahkan oleh siapapun juga.

- 2) Pada dasarnya boleh atau tidak boleh, bukanlah kewenangan dari Penggugat, hal tersebut jelas dan nyata merupakan kewenangan dari Dinas Perumahan dan Pemda DKI.
- 3) Bahwa Penggugat dengan sengaja mencatumkan Pasal 8 perjanjian sewa menyewa dengan maksud mencoba mempengaruhi Majelis Hakim dengan mempermasalahkan poin tersebut dalam isi dari perjanjian sewa menyewa yang berbunyi **"PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan Tanah dan Bangunan dan atau bagian dari Bangunan itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini sebagai fungsi kantor dan showroom, kecuali telah mendapat ijin secara tertulis dari Pihak Pertama"**. Hal tersebut lagi-lagi bukanlah merupakan kewenangan dari Penggugat, dengan alasan Penggugat bukanlah merupakan Pihak dalam Perjanjian ini, bukan SUBYEK HUKUM. Sehingga logikanya Penggugat tidak berkompeten, karena bukan merupakan pihak dalam perjanjian. Hal tersebut di atas sesuai dengan **pasal 1338** paragraf 1 dan paragraf 3 KUHPerdota yang berbunyi **"semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi yang membuatnya dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"**
- 4) Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat sampaikan tersebut di atas, bahwa dalam perkara aquo Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

C. Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu membuat TRANSAKSI SEWA MENYEWAKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN H. AGUS SALIM NO.111, KEL.MENTENG, KEC.MENTENG, JAKARTA PUSAT TAN PA MEMINTA PERSETUJUAN DARI

Hal. 24 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



PENGGUGAT SELAKU SUAMI DAN KEPALA RUMAH TANGGA DARI TERGUGAT 6, KARENA TERGUGAT 6 BUKAN MERUPAKAN PIHAK YANG SAH DAN BERWENANG MENANDATANGANI PENYEWAAN TANAH DAN BAGUNAN TERSEBUT, KARENA HARUS ADA PERSETUJUAN DAN TANDA TANGAN DARI PENGGUGAT SELAKU SUAMI DAN KEPALA RUMAH TANGGA.

1. Bahwa dalil Penggugat halaman 7,8,9 tersebut Tergugat 1 dengan tegas menolak karena sangat tendensius dan menyesatkan sebab dalil yang disampaikan oleh Penggugat merupakan dalil yang berlebihan dan tidak berdasar hukum serta cenderung memutar balik fakta yang sebenarnya
2. *Bahwa dalam perjanjian yang telah dituangkan dalam Akta Notaris No. 24 pasal 4 "sebelum jangka waktu kontrak seperti yang tertulis dalam pasal 1 akta ini berakhir Pihak Pertama tidak dibenarkan meminta Pihak Kedua untuk mengakhiri jangka waktu kontrak dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pertama kecuali disepakati oleh kedua belah pihak secara tertulis"*
3. Bahwa berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tersebut diatas membuktikan telah terjadi sewa menyewa secara sah sehingga tidak dapat dinyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
4. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur dalam undang undang perkawinan UU No.1 tahun 1974, telah jelas menyebutkan bahwa dengan adanya perkawinan yang sah maka terhadap harta yang didapat dalam masa perkawinan adalah merupakan harta bersama kecuali ada perjanjian kawin atau perjanjian pemisahan harta bawaan.
5. Bahwa sesuai dengan Dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 3 poin 5 " **bahwa pada tanggal 27 April 2015 antara Penggugat dan Tergugat 6 telah bercerai dan telah memperoleh Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap**" hal ini sudah jelas dan cukup membuktikan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 karena perjanjian sewa menyewa dilakukan jauh sebelum Penggugat bercerai dengan Tergugat 6, yakni pada tanggal **29 Agustus 2013**, sedangkan perceraian baru terjadi pada tanggal **27 April 2015** dimana tanah dan bangunan adalah merupakan harta bersama bukan harta Penggugat apalagi sertifikat tersebut tercantum atas nama Tergugat 6.
6. Bahwa perlu Tergugat 1 sampaikan mengenai harta bersama tidak ada keharusan yang mengatur secara khusus tentang ijin dari Istri maupun

Hal. 25 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



suami apabila akan menyewakan tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama, karena hal tersebut bukan merupakan peralihan hak, kecuali sebelum perkawinan telah dilaksanakan pemisahan harta atau harta bawaan yang telah dituangkan dalam perjanjian kawin.

D. Bahwa pada halaman 9,10 Penggugat dalam Gugatannya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Yaitu Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 6 TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YAITU MEMAKAI DAN MENGGUNAKAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT DI JALAN H. AGUS SALIM NO. 111 MENTENG JAKARTA PUSAT TAN PA PERNAH MEMBAYAR KEPADA PENGGUGAT.

1. Bahwa terhadap dalil tersebut di atas sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa pasal 3 sudah sangat jelas, dimana Pihak Pertama menjamin tanah dan bangunan yang disewakan tersebut di atas berikut semua fasilitas-fasilitas yang terdapat didalamnya adalah hak miliknya dan pihak penyewa bebas dari segala tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu Pihak Kedua atas Penggunaannya selama jangka waktu berlakunya akta ini. Hal ini sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat 1 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa Tergugat 1 selaku Penyewa tidak ada kaitanya dengan Pihak Penggugat, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dimana Pihak Penggugat bukan merupakan Pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

E. Bahwa pada halaman 10 Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 6 SECARA MELAWAN HUKUM MENGHALANGI SECARA FISIK DAN REKAYASA TERHADAP PENGGUGAT UNTUK MENGGUNAKAN DAN MEMANFAATKAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN H. AGUS SALIM NO. 111 MENTENG JAKARTA PUSAT.

1. Bahwa dalil dari Penggugat sangatlah mengada-ada dan cenderung tidak berdasarkan hukum karena Tergugat jauh sebelum terjadi perceraian antara Penggugat dengan Tergugat 6 telah melakukan perjanjian sewa menyewa tentu logikanya tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No. 111 tersebut masih merupakan harta bersama.

Hal. 26 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



2. Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagai mana tersebut pada poin v halaman 10 di atas pada pokoknya mendalilkan "Tergugat telah menggunakan dan memanfaatkan tanah dan bangunan, hal ini telah dapat menunjukkan ketidak konsistenan Penggugat dalam menyampaikan dalil-dalilnya antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya saling bertentangan (inkonsisten), disatu sisi Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun disisi lain seolah Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.
3. Bahwa sesuai Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPer) dengan tegas menyatakan :
"Suatu perjanjian hanya mengikat pada pihak-pihak yang membuat Perjanjian dan tidak dapat berlaku pada pihak ketiga".
Selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer menyatakan : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya".
4. Disamping itu gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas karena Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi Penggugat tidak mampu menunjukkan dan menjelaskan menurut ketentuan Hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat.

F. Penggugat dalam gugatannya HALAMAN 11 Poin VI yang mendalilkan Tergugat telah MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENYEBABKAN KERUGIAN KEPADA PIHAK PENGGUGAT KERUGIAN KEPADA PIHAK PENGGUGAT YAITU MERUSAK STRUKTUR BANGUNAN RUMAH MILIK PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN H. AGUS SALIM NO. 111, KEL.MENTENG, KEC. MENTENG, JAKARTA PUSAT DENGAN CARA MERUBAH TATA RUANG BANGUNAN HUNIAN MENJADI RUANG KANTOR DAN SHOWROOM YANG MELANGGAR KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

1. Bahwa sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa dalam Akta Notaris No.24 tertanggal 29 Agustus 2013 khususnya di Pasal 5 menyatakan, Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk mengubah struktur dan instalasi dari tanah dan bangunan tersebut tanpa ijin dan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, yang dimaksud STRUKTUR adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan di atas tanah tersebut.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang menyesatkan dan

Hal. 27 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



sangat berlebihan dan cenderung sangat mengada-ada, karena tidak ada kerusakan struktur bangunan, bentuk bangunan sama persis dengan yang sebelumnya, yang ada hanya melakukan perubahan terhadap sebagian kecil interior, dimana sebelumnya telah terjadi perubahan, sesuai ketentuan hukum, barang siapa yang mendalilkan maka ia wajib membuktikan dalil tersebut.

3. Bahwa Pihak Penyewa sesuai dengan isi perjanjian justru telah melakukan perawatan dan memperbaiki kerusakan bangunan tersebut secara menyeluruh, yang semula banyak terdapat kerusakan .
4. Bahwa Penggugat dalam dalilnya telah membingungkan, karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada kaitan atau hubungan hukum secara langsung dan tentu tidak dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 6, hal ini telah membuktikan Penggugat sangat mengada-ada, tidak logis tidak dapat diterima akal sehat dan cenderung tidak rasional.
5. Bahwa karena Tergugat 1 adalah Pihak penyewa yang beritikad baik, maka harus diberikan perlindungan hukum, termasuk terhadap perjanjian-perjanjian yang telah dilakukan antara Tergugat 1 dengan Tergugat 6.
6. Bahwa dengan demikian tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 terkait dengan penandatanganan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 6 dan karena Penggugat bukan merupakan pihak atas obyek sewa menyewa, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak.

G. Penggugat dalam gugatannya HALAMAN 13 Poin VI yang mendalilkan Tergugat telah meminta KERUGIAN MATERIL kepada Tergugat 1 s/d Tergugat 6, Yang telah merubah tata ruang milik Penggugat yang terletak di JALAN H. Agus Salim No.111 Menteng Jakarta Pusat menjadi tata ruang kantor dan showroom, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dimana dalil Penggugat menyatakan dikarenakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, wilayah rumah Penggugat tersebut hanya dapat digunakan untuk rumah hunian dan bukan untuk kantor dan showroom.

1. Bahwa dalil sebagaimana tersebut di atas merupakan dalil yang tidak benar dan hanya mengada-ada, sebab kewenangan tersebut bukan merupakan kewenangan dari Penggugat namun merupakan kewenangan dari PEMDA DKI khususnya Dinas Perumahan DKI

Hal. 28 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



2. Bahwa Penggugat sendiri juga telah mengakui kewenangan tersebut merupakan kewenangan Pemda DKI sebagaimana dalil dari Penggugat pada halaman 15 poin 3 "akibat pelanggaran melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang memakai rumah milik Penggugat sebagai tempat usaha kantor dan showroom, maka perbuatan tersebut telah merusak nama baik dari Penggugat dihadapan para pejabat DKI Jakarta dan rekanan bisnis dari Penggugat".
3. Bahwa sebelum dilakukan sewa menyewa oleh Tergugat 1, obyek tersebut juga telah merupakan tempat usaha dan tidak pernah ada yang berkeberatan terhadap hal ini.
4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 14 yang menyatakan karena telah memakai dan memanfaatkan secara ilegal dan melanggar hukum atas tanah dan bangunan milik Penggugat dari sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d sekarang dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan rekayasa perjanjian sewa karena tanpa memberitahu dan meminta persetujuan Penggugat.
5. Bahwa dalil Penggugat juga menyatakan dalam rekayasa tersebut seolah-olah Tergugat 1 s/d 5 menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan harga USD 5.500x 26 bulan dst oleh karena itu terbukti Tergugat 1 s/d Tergugat 6 harus mengganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.430.000.000,-(satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan perhitungan : Tergugat 1 s/d Tergugat 6 harus secara tanggung renteng membayar ganti rugi USD 5.500x26 bulan terhitung sejak 29 Agustus 2013 sampai dengan surat Gugatan ini uang= USD 143.000, dikonversi USD 1=Rp.10.000, maka USD 143 X Rp. 10.000 = Rp. 1.430.000.000,-, jadi total ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat 1 s/d 6 kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah)
6. Bahwa terhadap dalil tersebut di atas, Tergugat dengan tegas menolak karena sangat menyesatkan, tidak terbukti Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPerdara "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang lain yang karna salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian.
7. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, Tuntutan ganti rugi yang

Hal. 29 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



diajukan oleh Penggugat adalah tidak rasional dan tidak berdasarkan hukum, untuk itu Tergugat membantah dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Syarat Substansial gugatan yang berkaitan dengan kerugian haruslah ada suatu penjabaran atau rincian dengan bukti-bukti yang jelas mengenai kerugian yang diderita penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat.

Uraian kerugian adalah suatu penjabaran antara rincian kerugian mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat. Kerugian ini dapat berupa kerugian material ataupun kerugian moril yang harus ditaksir dengan sejumlah uang. Uraian kerugian tidak dapat direka-reka saja, tetapi harus diuraikan satu persatu unsur-unsurnya dan kerugian yang timbul dari suatu kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai kabur"

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang masalah ganti rugi yaitu antara lain :

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 546K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970 menyatakan :

"Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas /tidak sempurna"

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 550K/Sip/1983 tanggal 3 September 1979 menyatakan :

"Petitum tentang Ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut"

3. *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 19K/Sip/1983*

menyatakan : "karena ganti rugi tidak terinci, lagi pula belum diperiksa Judex Factie, gugatan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima"

8. Bahwa berdasarkan uraian pada poin tersebut di atas telah terbukti bahwa Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya.

9. Bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat dengan tegas menolak karena sangat menyesatkan, tidak terbukti Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sesuai Pasal 1365 KUHPerdara *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain,*



mewajibkan orang lain yang karna salahnya menenrbitkan kerugian, mengganti kerugian"

10. Hukum Perdata menentukan bahwa ganti rugi atas kerugian (kerugian materil) yang diderita harus merupakan kerugian yang" nyata dan terinci" yang diakibatkan secara langsung oleh Perbuatan Melawan Hukum (Vide putusan Mahkamah Agung RI No.1954/Pdt1987, tanggal 31 Agustus 1992 yang pada pokoknya menyatakan :

"Bahwa karenanya harus dibuktikan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, juga harus dibuktikan secara terinci berapa jumlah kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat, karena kerugian nyata tidak bisa dibuktikan maka tuntutan ganti rugi harus ditolak"

"Bahwa mengenai ganti rugi harus ada syarat kausalitas antara perbuatan melanggar hukum serta tuntutan ganti rugi yang terinci sebagaimana harus dihitung kerugian yang diderita ini dan periciannya secara seksama merupakan keharusan dalam rangka Perbuatan Melawan Hukum untuk mengajukan bukti-bukti serta mengadakan perincian dari pada kerugian yang dituntut eks Pasal 1365 BW" (*Vide Prof. Mr.Sudago Gautama, himpunan yurisprudensi Indonesia jilid 12, halaman 254 dan 255*)

- 11 .Bahwa tuntutan ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat tidak mempunyai hubungan kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Penggugat quod non dengan tuntutan ganti rugi, dengan alasan sebagai berikut:

- (1) Tuntutan Penggugat atas perjanjian sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan terhadap obyek yang terletak di Jalan H.Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat bukan merupakan hak dari Penggugat karena Penggugat bukan merupakan pihak dalam perjanjian sewa menyewa, faktanya kontrak dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2013, sedangkan perceraian terjadi pada tanggal 27 April 2015.
- (2) Bahwa sesuai fakta tersebut ketika dilakukan perjanjian sewa menyewa tanah dan Bangunan ketika itu masih merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat 6 (tidak ada perjanjian pemisahan harta bersama).
- (3) Bahwa tidak ada ketentuan yang mengatur secara khusus tentang perjanjian sewa menyewa dengan pihak ketiga yang mengharuskan ijin secara tertulis dari Penggugat.

Hal. 31 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



- (4) Karena obyek sewa menyewa merupakan harta bersama, maka pembayaran sewa telah dilakukan kepada salah satu pihak yakni kepada Tergugat, maka bukanlah merupakan alasan yang tepat bila dinyatakan Tergugat 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- (5) Bahwa Tergugat juga tidak pernah menghalangi pihak manapun dalam menikmati haknya, hal tersebut jelas dan nyata karena Tergugat sudah terikat kontrak sewa menyewa dengan Tergugat 6, maka secara otomatis hak dan kewajiban dilakukan sesuai perjanjian sewa menyewa yang telah dituangkan dalam perjanjian sewa.
- (6) Bahwa tidak ada perubahan terhadap struktur Bangunan seperti yang didalilkan Penggugat, justru sebaliknya Tergugat 1 telah melakukan Perbaikan dan perawatan secara maksimal.
- (7) Adapun mengenai peruntukan tersebut bukanlah merupakan kewenangan dari Penggugat untuk menghalangi kenikmatan apa saja, sejauh tidak merugikan Tergugat 6 sesuai kesepakatan dalam perjanjian
- (8) Sebelum Tergugat 1 melakukan sewa menyewa Obyek tanah dan bangunan tersebut, sebelumnya juga dilakukan sebagai tempat usaha dan hal tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun.
- (9) Bahwa sesuai dengan azas kebebasan berkontrak, maka para pihak dapat secara leluasa menikmati tanah dan bangunan tersebut sejauh disetujui oleh kedua belah Pihak, antara pemberi sewa dan yang menyewakan. Bahwa sesuai ketentuan hukum, penyewa adalah merupakan pihak yang beritikad baik, maka haknya harus dilindungi secara hukum.
- (10) Bahwa Penggugat telah mempunyai permasalahan pribadi dengan Tergugat 6, sehingga Tergugat 1 dikait-kaitkan dalam persoalan yang berkaitan dengan harta bersama yang sebelum terjadi perceraian hal tersebut Penggugat tidak pernah mempersoalkan mengenai ijin tertulis untuk melakukan sewa menyewa tersebut, hal ini tentu sangat merugikan Tergugat 1.
- (11) Hal tersebut lazimnya dilakukan berdasarkan pemberitahuan secara lisan, tidak harus dilakukan secara tertulis, sebab harta tersebut kenikmatannya untuk kepentingan bersama dalam rumah tangga, ijin tertulis diperlukan untuk peralihan hak atau perpindahan hak atau jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut.
12. Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, jelas

Hal. 32 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



dan tegas bahwa Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan kerugian yang dituntut oleh Penggugat bukan merupakan kerugian yang diakibatkan langsung oleh Tergugat, bahkan sebaliknya adalah merupakan hak dari Tergugat 1, sebagaimana telah tertuang dalam perjanjian sewa, sehingga merupakan hal yang tidak wajar jika tuntutan tersebut ditujukan kepada Tergugat. Dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat dan sepatutnya Gugatan dalam perkara A quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaardd)

13. Bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat pada halaman 20 butir 11,12,13 meminta Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti imaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
14. Bahwa Penggugat juga meminta Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini walaupun diajukan banding atau upaya hukum lain;
15. Penggugat Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada upaya banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya. hukuman serta merta (uit voorbaar bii voorrad)
16. *Bahwa menurut ketentuan pasal 606a RV (Reglement op de Rechtsvesor dering) menyebutkan "sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa" sejalan dengan maksud tersebut mempunyai batasan yaitu uang paksa merupakan "suatu hukuman tambahan pada si berhutang tidak memenuhi hukuman pokok, hukuman tambahan mana dimaksudkan*



- untuk menekan siberhutang agar supaya dia memenuhi hukuman pokok".
17. Bahwa berdasarkan pada butir 16 tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa uang paksa bukan merupakan tuntutan tambahan.
 18. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana seperti yang telah didalilkan oleh Penggugat, maka sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom).
 19. *Bahwa pada halaman 15 poin 3 Penggugat mendalilkan mengajukan pembayaran kerugian Immaterial sebagaimana dalil Penggugat bahwa "akibat pelanggaran melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang memakai rumah milik Penggugat sebagai tempat usaha kantor dan showroom, maka perbuatan tersebut telah merusak nama baik dari Penggugat dihadapan para pejabat DKI Jakarta dan rekanan bisnis dari Penggugat". Bahwa penggugat mendalilkan mengalami kerugian Imaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah).*
 20. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah berlebihan, dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas merupakan dalil yang berlebihan dan tidak berdasar hukum serta berusaha memutar balikan fakta. Oleh karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 21. Bahwa pada halaman 16 poin IX Penggugat meminta untuk permohonan PROVISI dengan dalil bahwa sampai sekarang Tergugat I s/d Tergugat 6 masih memakai tanah dan Bangunan milik Penggugat secara ilegal dan melawan Hukum yang terletak di Jalan H. Agus salim No.111, Menteng, Jakarta Pusat.
 22. Bahwa permohonan PROVISI DAN PERMOHONAN SERTA MERTA yang diajukan oleh Penggugat Harus ditolak untuk seluruhnya.
 - 1) Uraian diatas menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar Hukum;
 - 2) Oleh karena itu, Permohonan Provisi dan permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoervaar Bij Voorraad) yang diajukan oleh Penggugat harus lah ditolak untuk seluruhnya.
 23. Bahwa permintaan Penggugat agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta, haruslah ditolak karena tidak memenuhi



ketentuan pasal 180 HIR dan telah bertentangan dengan SEMA RI No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan SEMA RI no.4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijc Verklaart).

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

Atau

- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT 4:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Gugatan Penggugat kabur (*obscuurlibel*)
 - 2.1 Bahwa Penggugat tidak mempunyai LEGAL STANDING dalam perkara Aquo karena menurut dalil-dalil Penggugat, dimana Penggugat telah menyatakan bercerai dengan Istrinya (Tergugat 6) pada bulan 27 April 2015, adalah sangat tidak Etis dan tidak masuk akal, apabila Penggugat mempermasalahkan bahwa Tergugat 4 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan perjanjian sewa menyewa telah dilakukan jauh sebelum Penggugat bercerai dengan istrinya (Tergugat 6).
 - 2.2 Disamping itu gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur kerana Penggugat menyatakan Tergugat 4 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi Penggugat tidak mampu

Hal. 35 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



menjelaskan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat 4.

- 2.3 Bahwa karena dalil Penggugat tersebut kabur, tidak jelas dan tidak cermat, maka dengan demikian nyata dan jelas gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana dimaksud dalam eksepsi di atas.

3. Error In Pesona

Dari Uraian fakta hukum sebagaimana dikemukakan Tergugat di atas terbukti antara Tergugat 4 dengan Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum, maka sudah jelas dan terang Gugatan A quo Error In Pesona

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Tergugat 4 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat 1 s/d 6 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2013, antara Tergugat 6 telah menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Agus Salim No.111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat 1 sesuai dengan Akta Notaris No.24, tertanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa.
2. Poin 2 halaman 5 dalam dalilnya Penggugat menyatakan sesuai pasal 8 Perjanjian sewa menyewa tersebut, jelas terbukti dan tidak dapat dibantah oleh Tergugat 1 s/d 6 karena pasal 8 Akta No.24 tertanggal 29 Agustus 2013 dalil Penggugat tersebut di atas jelas sangat mengada-ada, dalil yang berlebihan, karena Perjanjian oleh dan antara Tergugat 1 selaku Badan Hukum dilakukan dengan Tergugat 6 bukan dengan Tergugat 4 selaku pribadi.
3. Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat 1 s/d 6 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu membuat PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN ILEGAL DAN MENGGUNAKAN TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN H. AGUS SALIM NO.111, KEL.MENTENG, KEC.MENTENG, JAKARTA PUSAT.
4. Tergugat 1 membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat 6 dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akta Notaris No.24, tertanggal 29 Agustus 2013, dihadapan Notaris MERRY EDDY.SH.M.KN.

Hal. 36 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



5. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat 4 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan sesuai Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPer) tegas menyatakan : "suatu perjanjian hanya mengikat pada pihak pihak yang membuat Perjanjian dan tidak dapat berlaku pada pihak ketiga".

"suatu perjanjian hanya mengikat pada pihak pihak yang membuat Perjanjian dan tidak dapat berlaku pada pihak ketiga".Selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer menyatakan : "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya". Selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer menyatakan ; "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya";

6. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat 1 s/d 6 telah melakukan sewa menyewa secara ilegal dalil tersebut tidak berdasar dan cenderung mengada ada karena sebab Tergugat 4 bukan pihak dalam perjanjian tersebut yang ada hanya Tergugat 1 dengan Tergugat 6 bukan dengan Tergugat 4 selaku pribadi sebagaimana dalam dalil Penggugat terbukti tidak benar, dalil tersebut justru sangat mengada-ada.

7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman 4 dan 5 yang menyatakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, bahwa terhadap tanah dan Bangunan yang terletak di JALAN H. AGUS SALIM NO.111, KEL.MENTENG, KEC. MENTENG, JAKARTA PUSAT dilarang dijadikan tempat Usaha perkantoran dan showroom, karena area tersebut adalah khusus area hunian tempat tinggal.

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar dan menyesatkan dengan alasan : Pada dasarnya boleh atau tidak boleh, bukanlah kewenangan dari Penggugat, hal tersebut jelas dan nyata merupakan kewenangan dari Dinas Perumahan dan Pemda DKI merupakan pihak yang mempunyai kewenangan bukan kewenangan Penggugat.

9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat 4 sampaikan tersebut di atas, bahwa dalam perkara aquo Tergugat 4 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian gugatan yang diajukan



oleh Penggugat tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

10. Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu membuat TRANSAKSI SEWA MENYEWAKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN H. AGUS SALIM NO.111, KEL.MENTENG, KEC.MENTENG, JAKARTA PUSAT TAN PA MEMINTA PERSETUJUAN DARIPENGGUGAT SELAKU SUAMI.
11. Bahwa berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tersebut di atas membuktikan telah terjadi sewa menyewa secara sah sehingga tidak dapat dinyatakan Tergugat 4 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
12. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur dalam undang undang perkawinan UU No.1 1974 telah jelas menyebutkan bahwa dengan adanya perkawinan yang sah maka terhadap harta yang didapat selama masa perkawinan adalah merupakan harta bersama.
13. Bahwa sesuai dengan dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 3 poin 5 " bahwa pada tanggal 27 April 2015 antara Penggugat dan Tergugat 6 telah bercerai dan telah memperoleh Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap" hal ini sudah jelas dan cukup membuktikan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 4, karena perjanjian sewa menyewa dilakukan jauh sebelum Penggugat bercerai dengan Tergugat 6, yakni tanggal 29 Agustus 2013, sedangkan perceraian baru terjadi pada tanggal 27 April 2015, dimana tanah dan bangunan adalah merupakan harta bersama, bukan harta Penggugat semata, apalagi di dalam Sertifikat tersebut masih tercantum atas nama Tergugat 6.
14. Bahwa pada halaman 9,10 Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 6 TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YAITU MEMAKAI DAN MENGGUNAKAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT.
15. Bahwa terhadap dalil tersebut di atas, sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa pasal 3, sudah sangat jelas dimana Pihak Pertama menjamin tanah dan Bagunan yang disewakan tersebut di atas berikut semua fasilitas-fasilitas yang terdapat didalamnya adalah hak



miliknya dan Pihak Penyewa bebas dari segala tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu Pihak Kedua atas Penggunaannya, selama jangka waktu berlakunya Akta ini. Hal ini sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat 4 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

16. Penggugat dalam gugatannya HALAMAN 13 Poin VI yang mendalilkan Tergugat telah meminta KERUGIAN MATERIL kepada Tergugat 1 s/d Tergugat 6, Yang telah merubah tata ruang milik Penggugat yang terletak di JALAN H. Agus Salim No.111 Menteng Jakarta Pusat menjadi tata ruang kantor dan showroom, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dimana dalil Penggugat menyatakan dikarenakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, wilayah rumah Penggugat tersebut hanya dapat digunakan untuk rumah hunian dan bukan untuk kantor dan showroom.
17. Bahwa dalil sebagaimana tersebut di atas merupakan dalil yang berlebihan jelas kewenangan tersebut bukan merupakan kewenangan dari Penggugat namun merupakan kewenangan dari PEMDA DKI khususnya Dinas Perumahan DKI dimana Penggugat sendiri juga telah mengakui kewenangan tersebut merupakan kewenangan Pemda DKI sebagaimana dalil dari Penggugat pada halaman 15 poin 3 "akibat pelanggaran melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang memakai rumah milik Penggugat sebagai tempat usaha kantor dan showroom, maka perbuatan tersebut telah merusak nama baik dari Penggugat dihadapan para pejabat DKI Jakarta dan rekanan bisnis dari Penggugat".
18. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 14 yang menyatakan karena telah memakai dan memanfaatkan secara ilegal dan melanggar hukum atas tanah dan bangunan milik Penggugat dari sejak tanggal 29 Agustus 2013 s/d sekarang dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan rekayasa perjanjian sewa karena tanpa memberitahu dan meminta persetujuan Penggugat.
19. Bahwa dalil Penggugat juga menyatakan dalam rekayasa tersebut seolah-olah Tergugat 1 s/d 5 menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan harga USD 5.500x 26 bulan dst oleh karena itu terbukti Tergugat 1 s/d Tergugat 6 harus mengganti rugi

Hal. 39 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



kepada Penggugat sebesar Rp. 1,430.000.000,-(satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan perhitungan :

Tergugat 1 s/d Tergugat 6 harus secara tanggung renteng membayar ganti rugi USD 5.500x26 bulan terhitung sejak 29 Agustus 2013 sampai dengan surat Gugatan ini uang= USD 143.000, dikonversi USD 1=Rp.10.000, maka USD 143 X Rp. 10.000 = Rp.1.430.000.000,-, jadi total ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat 1 s/d 6 kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah).

20. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, Tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak rasional dan tidak berdasarkan hukum, untuk itu Tergugat membantah dengan alasan sebagai berikut:

1. Syarat Subtansial gugatan yang berkaitan dengan kerugian haruslah ada suatu penjabaran atau rincian dengan bukti-bukti yang jelas mengenai kerugian yang diderita penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat.

Uraian kerugian adalah suatu penjabaran antara rincian kerugian mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat. Kerugian ini dapat berupa kerugian material ataupun kerugian moril yang harus ditaksir dengan sejumlah uang. Uraian kerugian tidak dapat direka-reka saja, tetapi harus diuraikan satu persatu unsur-unsurnya dan kerugian yang timbul dari suatu kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai kabur"

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang masalah ganti rugi yaitu antara lain :

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 546K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970 menyatakan :

"Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas /tidak sempurna"

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 550K/Sip/1983 tanggal 3 September 1979 menyatakan :

"Petitum tentang Ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat



diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut"

"Bahwa karenanya harus dibuktikan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, juga harus dibuktikan secara terinci berapa jumlah kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat, karena kerugian nyata tidak bisa dibuktikan maka tuntutan ganti rugi harus ditolak"

1. Bahwa dari Uraian dan dalil Penggugat meminta tuntutan ganti rugi sebagaimana seperti apa yang dituntut oleh Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Penggugat quod non dengan tuntutan ganti rugi, dengan alasan sebagai berikut:
 1. Tuntutan Penggugat atas perjanjian sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan terhadap obyek yang terletak di Jalan H.Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat bukan merupakan hak dari Penggugat karena Penggugat bukan merupakan pihak dalam perjanjian sewa menyewa, faktanya kontrak dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2013, sedangkan perceraian terjadi pada tanggal 27 April 2015.
 2. Bahwa Tergugat 4 juga tidak pernah menghalangi pihak manapun dalam menikmati haknya, hal tersebut jelas dan nyata karena Tergugat 1 sudah terikat kontrak sewa menyewa. dengan Tergugat 6.
 3. Bahwa sesuai dengan azas kebebasan berkontrak, maka para pihak dapat secara leluasa menikmati tanah dan bangunan tersebut sejauh disetujui oleh kedua belah Pihak, antara pemberi sewa dan yang menyewakan. Bahwa sesuai ketentuan hukum, penyewa adalah merupakan pihak yang beritikad baik, haknya harus dilindungi hukum.
2. Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, jelas dan tegas bahwa Tergugat 4 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan kerugian yang dituntut oleh Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga merupakan hal yang tidak wajar jika tuntutan tersebut ditujukan kepada Tergugat 4. Dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat dan sepatutnya Gugatan dalam perkara A quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaardd);
3. Bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat pada halaman 20 butir 11,12,13 meminta Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti imaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima

Hal. 41 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



milyar rupiah) kepada Penggugat ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

4. Bahwa Penggugat juga meminta Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.00.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini walaupun diajukan banding atau upaya hukum lain
5. Penggugat Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada upaya banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya, hukuman serta merta (uit voorbaar bij voorrad);
6. Bahwa oleh karena Tergugat 4 tidak melakukan perbuatan meiwawan hukum, sebagaimana seperti yang telah didalilkan oleh Penggugat, maka sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat 4 untuk membayar uang paksa (dwangsom).
7. *Bahwa* pada halaman 15 poin 3 Penggugat mendalilkan mengajukan pembayaran kerugian Immaterial sebagaimana dalil Penggugat bahwa "akibat pelanggaran melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang memakai rumah milik Penggugat sebagai tempat usaha kantor dan showroom, maka perbuatan tersebut telah merusak nama baik dari Penggugat dihadapan para pejabat DKI Jakarta dan rekanan bisnis dari Penggugat". Bahwa penggugat. mendalilkan mengalami kerugian Imaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah).
8. *Bahwa* dalil Penggugat tersebut sangatlah berlebihan, dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas merupakan dalil yang berlebihan dan tidak berdasar hukum serta berusaha memutar balikan fakta. Oleh karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
9. Bahwa pada halaman 16 poin IX Penggugat meminta untuk permohonan PROVISI dengan dalil bahwa sampai sekarang Tergugat I s/d Tergugat 6 masih memakai tanah dan Bangunan milik Penggugat secara ilegal dan melawan Hukum yang terletak di Jalan H. Agus salim No.111, Menteng, Jakarta Pusat.
10. Bahwa permohonan PROVISI DAN PERMOHONAN SERTA MERTA yang diajukan oleh Penggugat Harus ditolak untuk seluruhnya.
 - 1) Uraian diatas menunjukan bahwa Gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar Hukum.

Hal. 42 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



2) Oleh karena itu, Permohonan Provisi dan permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoervaar Bij Voorraad) yang diajukan oleh Penggugat harus lah ditolak untuk seluruhnya.

11. Bahwa permintaan Penggugat agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta, haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR dan telah bertetangan dengan SEMA RI No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan SEMA RI no.4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat 4 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaart).

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*)

JAWABAN TERGUGAT 6 :

KRONOLOGIS

1. Bahwa sebelumnya Penggugat dan Tergugat VI adalah pasangan suami isteri yang menikah pada tanggal 25 September 1985 di Santa Ana, California, Amerika Serikat dan telah tercatat dalam Kutipan Akta Perkawinan Nomor 20/1986 tanggal 26 Maret 1986 menurut Stbld 1917 No. 130 yo. 1919 No. 81 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta jo. Certificate of Registry of Marriage No. 10892 dari County of Orange, Santa Ana, California.
2. Bahwa dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak yang sekarang telah dewasa yang bernama masing-masing:
 - 1) Jeremiah Jusuf, laki-laki, lahir pada tanggal 2 Oktober 1986;
 - 2) Jessica Jusuf, Perempuan, lahir pada tanggal 16 Oktober 1987;
 - 3) Jonathan Jusuf laki-laki, lahir pada tanggal 5 Januari 1990.
3. Bahwa selama perkawinan, Tergugat VI mempunyai pekerjaan dan penghasilan sendiri, sehingga dari hasil pekerjaannya tersebut Tergugat

Hal. 43 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



VI dapat membeli tanah berikut bangunan dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat dengan status Hak Milik dengan Nomor sertifikat No. 1023 pada tahun 2006 dan tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571, Bali, Indonesia.

4. Bahwa pada tahun 2007 terhadap salah satu aset milik Tergugat VI berupa tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat disewakan oleh Tergugat VI kepada Stephen Pribadi selama 33 (tiga puluh tiga) bulan untuk dijadikan showroom. (Bukti T. VI-4)
5. Bahwa pada tahun 2013 tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat disewakan kembali oleh Tergugat VI kepada Tergugat I selama 5 (lima) tahun yang kemudian diperpanjang menjadi 10 (sepuluh) tahun yang dituangkan di dalam addendum. (Bukti T.VI - 5A&5B)
6. Bahwa alasan Tergugat VI menyewakan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat tersebut adalah untuk biaya hidup Tergugat VI, oleh karena selama kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir Tergugat VI tidak diberikan nafkah atau biaya hidup oleh Penggugat dan sejak tahun 2008 Tergugat VI sudah tidak lagi tinggal bersama dengan Penggugat.
7. Bahwa sebelum perkawinan putus karena perceraian, Penggugat dan Tergugat VI membuat kesepakatan bersama yang dibuat di bawah tangan tertanggal 21 Januari 2015 yang inti dari kesepakatan bersama tersebut adalah mengenai pembagian harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat IV dalam hal terjadi perceraian dimana Tanah berikut bangunan yang beralamat di Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat dapat dialihkan kepemilikannya menjadi milik Penggugat jika tanah berikut bangunan di Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571, Bali, The Mansion Bali menjadi milik Tergugat VI. (Bukti T.VI-3)
8. Bahwa pada tanggal 27 April 2015 pernikahan Penggugat dan Tergugat VI telah putus karena perceraian di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. (Bukti T.VI-1)
9. Bahwa setelah perkawinan putus karena perceraian, Hak Milik atas Tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat berubah menjadi milik



Penggugat.

A. DALAM KOMPENSI.

EKSEPSI

Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel):

1. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat angka 5 halaman 3 pada bagian kronologis perkara, Penggugat mendalilkan bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat, adalah milik dari Penggugat, **namun** Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan terang dari mana Penggugat memperoleh Hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut.
2. Bahwa sebelum perkawinan Tergugat VI dan Penggugat putus karena perceraian tahun 2015, tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat, adalah milik dari Tergugat VI. (Bukti T.VI - 2).
3. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara tegas dan terang kapan Penggugat memperoleh Hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dikenal dan terletak dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat tersebut, mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).
4. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 4 pada bagian romawi II, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena membuat perjanjian sewa menyewa illegal dan menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Haji Agus Salim No. 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan menteng, Jakarta Pusat sebagai perkantoran dan showroom, namun Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan terang dimana letak keillegalan perjanjian sewa menyewa tersebut, apabila Penggugat menghubungkan dengan kelegalannya perjanjian sewa menyewa tersebut dengan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 adalah sangat tidak relevan, oleh karena Perjanjian sewa menyewa tersebut ditandatangani pada tahun 2013 sebelum Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 di Undangkan, dan faktanya Tergugat IV pernah menyewakan tanah dan bangunan miliknya sejak tahun 2007 kepada pihak lainnya tanpa ada keberatan apapun dari Penggugat selaku suami Tergugat IV pada saat itu.

Hal. 45 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



5. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatan Penggugat halaman 2 pada bagian kronologis angka 1 menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa terjadi pada Tanggal 29 Agustus 2013, faktanya Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 tidaklah berlaku surut terhadap Perjanjian sewa menyewa tersebut.
6. Bahwa dengan tidak relevannya hubungan antara Perjanjian sewa menyewa dengan Perda No. 1 Tahun 2014 mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)
7. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada bagian romawi VI halaman 11, menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada pihak Penggugat yaitu merusak struktur bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat dengan cara merubah tata ruang bangunan hunian menjadi ruang kantor dan showroom yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku, namun Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan terang yang dimaksud dengan merubah struktur bangunan dengan yang dimaksud dengan peruntukan bangunan untuk hunian dan peruntukan bangunan untuk kantor dan showroom.
8. Bahwa dasar Gugatan Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum, namun dalam dalil gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan secara rinci, secara terang dan tegas peranan masing2 perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VIII yang melawan hukum, dengan tidak dijelaskannya secara rinci, terang dan tegas peranan masing2 Tergugat I s/d Tergugat VIII yang melawan hukum, mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).
- 9 Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur - unsur sebagai berikut:
 - a) Adanya suatu perbuatan;
 - b) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - d) Adanya kerugian bagi korban;
 - e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan - perbuatan dengan kerugian;
10. Bahwa dengan tidak dijelaskannya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat VI (enam) oleh Penggugat secara



terang, jelas dan terperinci, maka sangat jelas untuk dapat dinyatakan gugatan Penggugat adalah *Obscuur Libel* {kabur}.

11. Bahwa dalil Penggugat pada bagian romawi VII (tujuh) halaman 12, semakin memperjelas gugatan Penggugat kabur {*obscur libel*}, oleh karena Peggugat menarik pemilik dan atau pemegang saham dari PT. Merpati Abadi Sejahtera sebagai Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga), sementara Tergugat I (satu) adalah merupakan badan hukum yang dapat bertindak untuk diri sendiri yang diwakili oleh organ dari perseroan.
12. Bahwa Tergugat I (satu) PT. Merpati Abadi Sejahtera adalah suatu badan hukum dan badan hukum dalam hukum diakui sebagai subjek hukum yang dapat bertanggung jawab atas suatu perbuatan, dan perbuatan hukum dari perseroan secara jelas dan tegas diatur dalam anggaran dasar perseroan diwakili oleh organ perseroan.
13. Bahwa Penggugat menarik Tuan Hartono Taruna sebagai Tergugat IV dan Tuan Medyantoro Bunarwan sebagai Tergugat V (lima), memperjelas
Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), oleh karena Tuan Hartono Taruna dan Tuan Medyantoro Bunarwan adalah merupakan pengurus (organ) dari PT. Merpati Abadi Sejahtera (Tergugat I), jadi tidaklah tepat apabila Tuan Hartono Taruna dan Tuan Medyantoro Bunarwan diminta bertanggung jawab secara pribadi.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat VI (enam) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas. mohon dianggap pula termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa sebelumnya antara Tergugat VI (enam) dengan Penggugat adalah pasangan suami isteri yang menikah pada tanggal 25 September 1985 di Santa Ana, California, Amerika Serikat dan telah tercatat dalam Kutipgn
Akta Perkawinan Nomor 20/1986 tanggal 26 Maret 1986 menurut Stbld 1917 No. 130 yo. 1919 No. 81 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta jo. Certificate of Registry of Marriage No. 10892 dari County of Orange, Santa Ana, California.

Hal. 47 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



4. Bahwa benar pada tanggal 29 Agustus 2013 sebelum perkawinan Tergugat VI dengan Penggugat Putus karena Perceraian, Tergugat VI (enam) menyewakan tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat I (satu) sebagaimana akta Notaris No. 24 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan lamanya sewa selama 5 (lima) tahun.
5. Bahwa benar tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Saiim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat yang disewakan oleh Tergugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu) diperuntukkan untuk kantor dan showroom. (Bukti T.VI - 5A)
6. Bahwa sebelum Tergugat VI (enam) menyewakan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat I (satu) sebagaimana akta Notaris No. 24 tertanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian sewa menyewa, Tergugat VI (enam) terlebih dahulu menyewakan tanah berikut bangunan tersebut kepada penyewa Stephen Pribadi selama 33 (tiga puluh tiga) bulan dari tanggal 1 Agustus 2007 s/d tanggal 30 April 2010 dan dipergunakan oleh Stephen Pribadi juga sebagai tempat showroom sama seperti saat dipergunakan oleh Tergugat 1 (satu) saat ini. (Bukti T.VI - 4).
7. Bahwa alasan Tergugat VI (enam) menyewakan tanah berikut bangunan tersebut ialah di karenakari Tergugat VI (enam) sebagai istri dari Penggugat tidak pernah diberikan nafkah oleh Penggugat. sehingga Tergugat VI (enam) menggunakan uang sewa dari tanah berikut bangunan tersebut untuk kebutuhan sehari-hari Tergugat VI (enam). Lagi pula saat itu tanah berikut bangunan yang disewakan oleh Tergugat VI (enam) baik kepada Stephen Pribadi maupun kepada Tergugat I (satu) adalah milik pribadi dari Tergugat VI (enam).
8. Bahwa oleh karena tanah berikut bangunan tersebut adalah milik pribadi dari Tergugat VI (enam), maka Tergugat VI (enam) mempunyai *huk periu* untuk menyewakan/menqalihkan kenikmatan atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Tergugat I (satu).
9. Bahwa perkawinan Tergugat VI dengan Penggugat putus karena perceraian pada tanggal 27 April 2015, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 116/PDT.G/2015/PN.JKT.PST.
10. Bahwa Tergugat VI tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 4 s/d halaman 7 romawi II yang

Hal. 48 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



menyatakan: "**Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu membuat Perjanjian sewa menyewa illegal dan menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Agus Salim No. 111, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat sebagai perkantoran dan Showroom**", oleh karena pada saat Perjanjian sewa menyewa ditandatangani yaitu tanggal 29 Agustus 2013 oleh Tergugat VI (enam) selaku pihak yang menyewakan dan juga **selaku Pemilik** dengan Tergugat I (satu) selaku pihak penyewa, dan lagipula tidak ada aturan hukum yang berlaku yang mengatur bahwa kawasan di sekitar letak tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat diperuntukan khusus area hunian tempat tinggal.

11. Bahwa dasar hukum Penggugat mengatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) adalah illegal adalah Peraturan Daerah No.1 Tahun 2014 **adalah keliru besar** lagipula Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 terbit setelah Perjanjian sewa menyewa ditandatangani pada tanggal 29 Agustus 2013 dan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 tersebut tidaklah berlaku surut.
12. Bahwa oleh karena dalil Penggugat pada bagian romawi II halaman 4 s/d halaman 7 tidak berdasar, maka sudah sepatutnya dali! tersebut dikesampingkan.
13. Bahwa Tergugat VI (enam) tidak sependapat dan menolak dengan tegas dali! gugatan Penggugat halaman 7 s/d halaman 9 pada bagian romawi III yang menyatakan "**tanpa meminta persetujuan dari Penggugat selaku uami dan Kepala Rumah Tangga dari Tergugat 6, karena Tergugat 6 bukan pihak yang sah dan berwenang menandatangani penyewaan tanah dan bangunan tersebut, karena harus ada persetujuan dan tanda tangan dari Penggugat selaku suami dan Kepala Rumah Tangga, padahal tanah dan bangunan tersebut adalah harta milik Penggugat selaku Kepala Keluarga dan Suami "**, dengan afasan:
 - 1) Bahwa sebelum tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jt. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat **beralih hak kepemilikan** kepada Penggugat tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut merupakan milik dari Tergugat VI (enam), sehingga pada saat Tergugat VI (enam) akan menyewakan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Tergugat I (satu) yaitu pada tanggal 29 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013, maka tidak diperlukan ijin/persetujuan dari Suami/Penggugat, karena pada saat itu tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut masih belum beralih dan masih merupakan milik Terugugat VI (enam)

- 2) Bahwa sebelum putus karena perceraian antara Tergugat VI (enam) dengan Penggugat pada tanggal 27 April 2015, telah dibuat kesepakatan bersama pada tanggal 21 Januari 2015 yang membagi harta yaitu tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yang terletak dan di kenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat beralih kepada Penggugat dan juga tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571, Bali, Indonesia beralih kepada Tergugat VI (enam).
- 3) Bahwa oleh karena beralihnya kepemilikan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yang terletak dan di kenal dengan Jl Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat, tidak serta-merta membuat Perjanjian Sewa-Menyewa antara Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) menjadi putus karena peralihan tersebut.
14. Bahwa kepemilikan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yang terletak dan di kenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat beralih dari Tergugat VI (enam) kepada Penggugat, terjadi pada tanggal 21 Januari 2015 sebelum perkawinan Tergugat VI (enam) dan Penggugat putus karena perceraian.
15. Bahwa peralihan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Penggugat tidak serta merta membuat perjanjian Perjanjian Sewa- Menyewa antara Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) menjadi putus.
16. Bahwa sebelum perkawinan Tergugat VI (enam) dan Penggugat putus karena perceraian, tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat, tanah tersebut adalah milik pribadi dari Tergugat VI (enam).
17. Bahwa alasan Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat VI (enam) tidak meminta persetujuan terlebih dahulu dan tanda tangan dari Penggugat untuk menyewakan tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada pihak ketiga adalah sangat tidak beralasan dan terkesan

Hal. 50 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI

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)



berlebihan, oleh karena pada saat tanah berikut bangunan tersebut disewakan kepada pihak ketiga dalam hal ini Tergugat I (satu), tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya adalah milik dari Tergugat VI (enam), lagi pula yang dialihkan hanya kenikmatan bukan kepemilikannya.

18. Bahwa Tergugat VI (enam) tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 9 s/d halaman 10 pada bagian romawi IV yang menyatakan "memakai dan menggunakan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat tanpa pernah membayar kepada Penggugat", dengan alasan:

- 1). Bahwa pada saat Perjanjian Sewa-Menyewa antara Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) dibuat yaitu pada tanggal 29 Agustus 2013 tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat, adalah masih merupakan milik Tergugat VI (enam) dan belum beralih kepada Penggugat, sehingga Penggugat bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut.
- 2). Bahwa oleh karena Penggugat bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut, maka Penggugat tidak berhak untuk menerima pembayaran sewa dari Tergugat I (satu), lagipula pembayaran sewa yang diterima oleh Tergugat VI (enam) digunakan oleh Tergugat VI (enam) untuk kebutuhan sehari-hari, dikarenakan Tergugat VI tidak menerima nafkah dari Penggugat selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun
- 3). Bahwa Penggugat dianggap berhak untuk menerima pembayaran sewa dari Tergugat I (satu), jika Tergugat I (satu) setuju untuk memperpanjang masa sewa pada saat masa sewa antara Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) berakhir yaitu pada tanggal 31 Agustus 2023, sehingga Penggugat bisa dikatakan berhak dan bisa menuntut untuk menerima uang pembayaran sewa dari Tergugat I (satu)
- 4) Bahwa peralihan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat dan juga tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571, Bali, Indonesia beralih kepada

Hal. 51 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Tergugat VI (enam) sesuai dengan kesepakatan bersama antara Tergugat VI (enam) dengan Penggugat pada tanggal 21 Januari 2015.

- 5) **Bahwa oleh karena peralihan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut**, tidak serta-merta membuat Perjanjian Sewa-Menyewa antara Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) menjadi putus karena peralihan tersebut

19. Bahwa dikarenakan tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Saiim No 111, Menteng, Jakarta Pusat hanya disewakan kepada Tergugat I dalam hal ini Tergugat VI (enam) hanya mengalihkan kenikmatan saja kepada Tergugat I (satu) bukan mengalihkan kepemilikannya, maka tidak perlu ada persetujuan dan tandatangan dari Penggugat dalam pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu).

20. Bahwa Tergugat VI (enam) tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 10 pada bagian romawi V yang menyatakan "...menghalangi secara fisik dan rekayasa terhadap Penggugat untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah dan berikut bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Agus Salim No. 111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan cara merubah jangka waktu sewa yang awalnya 5 (lima) tahun sejak tanggal 1 September 2013 dalam perjanjian rekayasa dirubah menjadi 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 1 September 2013 dalam perjanjian rekayasa yaitu pasal 1 Addendum ", *dengan alasan:*

1. Bahwa pada saat perubahan jangka waktu sewa dari 5 (lima) tahun menjadi 10 (sepuluh) tahun yang dituangkan didalam addendum, tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat masih merupakan milik Tergugat VI (enam), sehingga perubahan jangka waktu sewa dengan Tergugat I (satu) tersebut masih merupakan hak penuh dari Tergugat VI (enam) selaku pemilik
2. Bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yang terletak dan di kenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat beralih kepada Penggugat dan juga tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571, Bali, Indonesia beralih kepada Tergugat VI (enam) sesuai dengan kesepakatan bersama pada

Hal. 52 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



tanggal 2.1 Januari 2015 sebelum hubungan perkawinan Tergugat VI (enam) dengan Penggugat putus karena perceraian pada tanggal 27 April 2015.

3. Bahwa peralihan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yang terletak dan di kenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat *tidak serta-merta* membuat Perjanjian Sewa-Menyewa antara Terqugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) menjadi putus karena peralihan tersebut.
21. Bahwa Tergugat VI (enam) tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 11 s/d halaman 12 pada bagian romawi VI yang *menyatakan* " merusak struktur bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat denganc ara merubah tata ruang banugnan hunian menjadi ruang kantor dan showeoom yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku". oleh karena tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat tempat hunian berubah menjadi bangunan tempat kantor dan showroom, sehingga tidak merubah struktur bagunan dari tanah berikut bagunan tersebut.
22. Bahwa perubahan fungsi dan perubahan struktur bangunan dari tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No 111, Menteng, Jakarta Pusat adalah 2 (dua) hal yang berbeda, karena struktur bangunan dari tanah berikut bangunan tersebut tetaplah sama seperti semula dan tidak ada perubahan, yang dimana hanya fungsinya saja yang dirubah dari tempat untuk tinggal dirubah menjadi tempat untuk kantor dan showroom.
23. Bahwa Tergugat VI (enam) tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 13 s/d haiaman 16 pada bagian romawi mengenai kerugian material dan juga kerugian immaterial karena gugatan Penggugat tidak berdasar, sehingga patut untuk untuk dikesampingkan.
24. Bahwa Tergugat VI (enam) tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 16 s/d halaman 18 pada bagian romawi VIII mengenai provisi karena alasan permohonan provisi yang diajukan Penggugat tidak berdasar oleh sebab perpindahan Hak Milik atas tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat dari milik Tergugat VI (enam) menjadi

Hal. 53 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Hak Milik Penggugat tidak serta merta membuat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat VI (enam) dan Tergugat I (satu) putus, sehingga dalil Penggugat tersebut. patut untuk dikesampingkan.

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam bagian Kompensi diatas, mohon dianggap pula termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian rekonpensi ini.
2. Bahwa sebelum perkawinan putus karena perceraian pada tanggal 27 April 2015 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah hubungan suami isteri, yang menikah pada tanggal 25 September 1985 di Santa Ana, California, Amerika Serikat dan telah tercatat dalam Kutipan Akta Perkawinan Nomor 20/1986 tanggal 26 Maret 1986 menurut Stbld 1917 No. 130 yo. 1919 No. 81 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta jo. Certificate of Registry of Marriage No. 10892 dari County of Orange, Santa Ana, California.
3. Bahwa dampak dari perceraian tersebut antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sepakat membagi harta yang diperoleh daiam perkawinan secara musyawarah mufakat yang dituangkan daiam kesepakatan bersama. (Bukti T.VI - 3)
4. Bahwa selama hidup bersama antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi, diperoleh harta selain tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat dan juga tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yarig terletak dan dikenal dengan Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571, Bali. Indonesia yang beium dibagi dan diberikan kepada Penggugat Rekonpensi yang masih daiam penguasaan Tergugat Rekonpensi rinciannya sebagai berikut.
 - 1) Mobil Nissan President warna hitam Nomor Polisi B 1 MI atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Tanah dan bangunan Blok 1 No. 33 Permata Hijau;
 - 3) Benda Seni/Lukisan :
 1. Lukisan Mario Blanco dengan judui Potrait Diri;
 2. Lukisan Lishli Yi dengan judui Potrait Diri;
 3. Lukisan Basuki Abdullah dengan judui Dewi Sri;
 4. Lukisan Basuki Abdullah dengan judui Djoko Tarub;
 5. Lukisan Raden Saleh dengan judui Berburu Rusa.

Hal. 54 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



5. Bahwa selain harta bersama diatas terdapat dokumen-dokumen yang masih berada di daiam penguasaan Tergugat Rekonpensi yang rinciannya sebagai berikut:
 - 1) Surat Kewarganegaraan Indonesia (asli) atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Surat Baptis (asli) atas nama Claudine;
6. Bahwa aset/harta bersama yang sudah dibagi dua daiam harta gono gini hanyalah tanah berikut bangunan yang terletak di The Mansion Bali Jl. Penestanan 9 Sayan, Ubud 80571 Bali, Indonesia dan juga Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat.
7. Bahwa Tergugat Rekonpensi harus memberikan dan menyerahkan setengah bagian aset/harta sebagaimana rincian diatas yang merupakan harta bersama kepada Penggugat Rekonpensi.

Berdasarkan akan dalil-dalil tersebut di atas, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutus sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menolak permohonan provisi yang diajukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat VI (enam) Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat VI sebagaimana Akta Notaris No. 24 tertanggal 29 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Merry Eddy, Notaris di Jakarta, berikut seluruh perubahan/penambahan/addendum yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat VI adalah sah, tetap berlaku serta mengikat secara hukum dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa dengan putusnya perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat VI terhitung sejak 24 April 2015 yang berakibat pada

Hal. 55 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



beralihnya kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1023/Menteng kepada Penggugat tidak serta merta membatalkan dan menghapuskan Perjanjian Sewa Menyewa sesuai Akta Notaris No. 24 tertanggal 24 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Merry Eddy, Notaris di Jakarta, berikut seluruh perubahan/penambahan/addendum yan dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat VI.

4. Menyatakan seluruh uang sewa menyewa tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No. 111, Menteng, Jakarta Pusat untuk periode 10 tahun terhitung sejak tanggal 29 Agustus 2013 sampai dengan 29 Agustus 2023 yang dibayar oleh Tergugat I dan diterima oleh Tergugat VI tetap menjadi hak Tergugat VI sepenuhnya.
5. Menyatakan Tergugat VI (enam) Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak wajib untuk meminta ijin persetujuan dari Penggugat Kompensi/Tergugat dikenal dengan Jl. Haji Agus Salim No 111, Menteng, Jakarta Pusat kepada pihak ketiga.
6. Menyatakan menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.
7. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.

DALAM REKONPENSI.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI (enam) Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Surat Surat Kewarganegaraan Indonesia (asli) atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Surat Baptis (asli) atas nama Claudine;
3. Menyatakan secara hukum poin-poin berikut ini adalah Harta Bersama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI kompensi, dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Mobil Nissan President warna hitam Nomor Polisi B 1 M! atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Tanah dan bangunan Blok 1 No. 33 Permata Hijau;
 - 3) Benda Seni/Lukisan :

Hal. 56 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



1. Lukisan Mario Blanco dengan judul Potrait Diri;
 2. Lukisan Lishli Yi dengan judul Potrait Diri;
 3. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Dewi Sri;
 4. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Djoko Tarub;
 5. Lukisan Raden Saleh dengan judul Berburu Rusa.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk menyerahkan setengah bagian dari harta bersama kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi, dengan rincian sebagai berikut:
- 1) Mobil Nissan President warna hitam Nomor Polisi B 1 MI atas nama Ly Hoa Quynh;
 - 2) Tanah dan bangunan Biok 1 No. 33 Permata Hijau;
 - 3) Benda Seni/Lukisan :
 1. Lukisan Mario Blanco dengan judul Potrait Diri;
 2. Lukisan Lishli Yi dengan judul Potrait Diri;
 3. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Dewi.Sri;
 4. Lukisan Basuki Abdullah dengan judul Dioko Tarub
 5. Lukisan Raden Saleh dengan judul Berburu Rusa.
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit vorbaarbij voorrad*);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI.

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum. atau :
Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 23 Agustus 2016 Nomor 465/PDT.G/2015/PN.JKT.PST , yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 57 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7 dan Tergugat 8 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Akta Notaris No.24, tanggal 29 Agustus 2013 tentang Perjanjian Sewa Menyewa *jo.* Addendum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan/ Rumah dan Pekarangannya tanggal 28 Mei 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat 1 dan Tergugat 6 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.
- Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Agus Salim No.111, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng membayar secara tunai ganti rugi materil sebesar Rp 360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak tanggal surat gugatan ini didaftarkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat VI dalam konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat-Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.316.000,- (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Hal. 58 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Telah membaca:

1. Akte Permohonan Banding Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Agustus 2016;
2. Surat Pemberitahuan Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 28 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 29 September 2016 dan Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 29 September 2016;
3. Akte Penerimaan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 26 Oktober 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
4. Surat Penyerahan Memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 9 Januari 2017, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 10 Januari 2017, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 10 Januari 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 10 Januari 2017, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 10 Januari 2017 dan Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 11 Januari 2017;
5. Surat Pemberitahuan Banding dan penyerahan Memori Banding Nomor 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding VII semula Tergugat VII tanggal 17 Januari 2017 dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII tanggal 12 Januari 2017;
6. Akte Penerimaan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 Pebruari 2017 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
7. Relas Penyerahan Kontra memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 10 Pebruari 2017;
8. Akte Penerimaan Kontra Memori Banding dari Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 14 Pebruari 2017 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Hal. 59 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Relas Penyerahan Kontra memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Pst Jo. Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 20 Pebruari 2017;
10. Surat pemberitahuan mempelajari berkas banding kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 29 September 2016, Terbanding I semula tergugat I tanggal 9 Januari 2017, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 29 September 2016, Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 29 September 2016, Terbanding VI semula Tergugat VII tanggal 17 Januari 2017 dan kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII tanggal 12 Januari 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;
11. Akte Permohonan Banding Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 2 September 2016 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Agustus 2016;
12. Akte Penerimaan Memori Banding dari Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I tanggal 21 September 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
13. Surat Pemberitahuan Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding I semula Penggugat tanggal 29 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 29 September 2016 dan Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 29 September 2016;
14. Surat Pemberitahuan Banding dan penyerahan Memori Banding Nomor 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst kepada terbanding VII semula Tergugat VIII tanggal 17 Januari 2017 dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII tanggal 12 Januari 2017;
15. Surat Penyerahan Memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 163/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat tanggal 29 September 2016, Terbanding II

Hal. 60 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 29 September 2016 dan Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 29 September 2016;

16. Akte Penerimaan Kontra Memori Banding dari Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I tanggal 26 Oktober 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
17. Surat Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 167/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat tanggal 9 Januari 2017;
18. Akte Permohonan Banding Nomor : 111/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan banding terhadap putusan provisi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Juni 2016;
19. Surat Pemberitahuan Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 118/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding I semula Penggugat tanggal 29 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 29 September 2016 dan Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 29 September 2016;
20. Surat Pemberitahuan Banding dan penyerahan Memori Banding Nomor 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding VII semula Tergugat VIII tanggal 17 Januari 2017 dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII tanggal 12 Januari 2017;
21. Akte Penerimaan Memori Banding dari Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I tanggal 12 Juli 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
22. Surat Penyerahan Memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 118/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat tanggal 29 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 29

Hal. 61 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI

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

September 2016 dan Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 29 September 2016;

23. Akte Permohonan Banding Nomor : 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 5 September 2016 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan Terbanding VI/Pembanding semula Tergugat VI telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Agustus 2016;
24. Surat Pemberitahuan Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 118/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding I semula Penggugat tanggal 29 September 2016, Terbanding I semula Tergugat I tanggal 28 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 29 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 29 September 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 29 September 2016;
25. Surat Pemberitahuan Banding dan penyerahan Memori Banding Nomor 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding VII semula Tergugat VIII tanggal 17 Januari 2017 dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII tanggal 12 Januari 2017;
26. Akte Penerimaan Memori Banding dari Terbanding VI/Pembanding semula Tergugat VI tanggal 18 Oktober 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
27. Surat Penyerahan Memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat tanggal 10 Januari 2017, Terbanding I semula Tergugat I tanggal 31 Januari 2017, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 10 Januari 2017, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 10 Januari 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 10 Januari 2017, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 10 Januari 2017 ;
28. Akte Penerimaan Kontra Memori Banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat tanggal 3 Pebruari 2017 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
29. Surat Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 171/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding VI/Pembanding semula Tergugat tanggal 10 Pebruari 2017;

Hal. 62 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, Pembanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat 6 karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan Gugatan Kompensi dari Pembanding untuk sebagian karena bertentangan dengan fakta hukum yang ada.
2. Bahwa Pembanding berkeberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum.
3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan nilai sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta Rupiah) sebagai ganti kerugian materil terhadap Pembanding tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pembanding selama persidangan berlangsung dan menolak tuntutan ganti kerugian immateriil.
4. Bahwa dari fakta-fakta bukti di persidangan perkara aquo, seharusnya majelis Hakim tingkat pertama mengabulkan gugatan Pembanding seluruhnya karena telah terbukti dengan sempurna semua dalil-dalil Pembanding.
5. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempunyai dasar untuk menetapkan angka Rp. 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) akan tetapi hanya menyebutkan "adil dan patut apabila dikabulkan sebesar Rp. Rp. 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding/Terbanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak tepat karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding/Terbanding semula Penggugat tersebut, Terbanding 6/Pembanding semula Tergugat 6
Hal. 63 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan menolak dengan tegas alasan yang disampaikan oleh Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti memori banding dari Terbanding /Pembanding semula Tergugat I telah menyampaikan tentang keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Agustus 2016, Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang pada pokoknya, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Dalam pertimbangan Majelis Hakim yang mengabulkan permohonan provisi Terbanding (Penggugat) dan menolak eksepsi-eksepsi Tergugat untuk seluruhnya adalah sangat berlebihan dan melukai rasa keadilan.

Mengenai Kompetensi Relatif.

Bahwa Majelis Hakim Judex Factie tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding tentang domisili yang telah disampaikan oleh Pembanding dalam persidangan.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa pertimbangan Judex Factie kurang mencermati dan mempertimbangkan jawaban, duplik, serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Terbanding dalam persidangan.
2. Bahwa tidak etis serta tidak masuk akal Majelis Hakim menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa Judex Factie telah melupakan prinsip dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa ketentuan-ketentuan perdata hanyalah sekedar AANVULLEND RECHT (hukum yang melengkapi) terhadap transaksi-transaksi dan/atau kesepakatan-kesepakatan secara keperdataan yang dibuat oleh Para Pihak, dengan ketentuan bahwa transaksi dan/atau kesepakatan itu tidak melanggar hukum dan/atau prinsip-prinsip keperdataan seperti syarat sahnya suatu perjanjian,dll.
4. Bahwa Judex Factie sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding dalam perkara aquo;
5. Bahwa Judex Factie cenderung memihak dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang telah Pembanding/Tergugat I sampaikan namun Judex Factie hanya mempertimbangkan pihak Terbanding/Penggugat yang menurut Pembanding justru hal tersebut sangat membingungkan dan menyesatkan.

Menimbang, bahwa atas memori banding Terbanding /Pembanding semula Tergugat I tersebut, Pembanding/Terbanding semula Penggugat menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan

Hal. 64 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pada dasarnya dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan dalil-dalil yang telah disampaikan sebelumnya dalam persidangan tingkat pertama dan perlu dicermati ternyata seluruh dalil Pembanding tersebut tidak didasarkan kepada bukti melainkan hanya ungkapan dalil tanpa bukti, sehingga oleh karenanya memori banding Pembanding patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti memori banding dari Terbanding 1/Pembanding semula Tergugat 1 telah menyampaikan tentang keberatan-keberatan atas putusan provisi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang pada pokoknya, sebagai berikut :

1. Dalam pertimbangan Majelis Hakim yang mengabulkan permohonan provisi Terbanding (Penggugat) adalah sangat berlebihan dan melukai rasa keadilan;
2. Bahwa Pembanding (Terbanding I) keberatan dengan pertimbangan hukum majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 59 yang menyatakan bahwa Putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara .
3. Bahwa pertimbangan hukum judex factie didalam putusan provisi tersebut sangat keliru dan tidak tepat;
4. Bahwa Terbanding tidak mempunyai LEGAL STANDING dalam perkara aquo;
5. Bahwa Judex factie cenderung memihak dan tidak mempertimbangkan dalil Pembanding/Tergugat I;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti memori banding dari Terbanding 6/Pembanding semula Tergugat 6 telah menyampaikan tentang keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Agustus 2016, Nomor : 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Pst yang pada pokoknya, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta pusat pada bagian eksepsi keliru dan tidak benar menurut hukum.

DALAM POKOK PERKARA.

1. bahwa Pembanding/Tergugat VI keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana tertuang dalam putusan Nomor 465/PDT.G/2015/PN.JKT.PST

Hal. 65 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



2. bahwa Majelis Hakim telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangannya.

DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa Pembanding/Tergugat VI keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana tertuang dalam putusan Nomor 465/PDT.G/2015/PN.JKT.PST pada bagian Rekonpensi.
2. Bahwa pertimbangan Majelis adalah hal yang keliru dan meminta gugatan rekonpensi Pembanding/Tergugat VI Konpensi/Penggugat Konpensi harus dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas memori banding Terbanding / Pembanding semula Tergugat 6 tersebut, Pembanding/Terbanding semula Penggugat menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada dasarnya dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan dalil-dalil yang telah disampaikan sebelumnya dalam persiangan tingkat pertama dan perlu dicermati ternyata seluruh dalil Pembanding tersebut tidak didasarkan kepada bukti melainkan hanya ungkapan dalil tanpa bukti, sehingga oleh karenanya memori banding Pembanding patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari Para Pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Agustus 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding yang dibuat oleh para pihak yang berperkara, berpendapat sebagai berikut :

Dalam Putusan Sela.

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam putusan sela tersebut sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan sela tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Pembanding/Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi adalah sudah tepat dan benar, maka putusan dalam eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam konpensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan dalam ayat (2) diatur : "masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum :

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut menegaskan suami atau isteri dapat bertindak sebagai subjek hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1-3 berupa foto copy sertifikat HM No. 1023, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kodya Jakarta Pusat, propinsi Khusus Ibukota Jakarta, luas tanah 734 M2, Pemegang Hak adalah LY HOA QUYNH (Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.2 yaitu Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 24 tanggal 29 Agustus 2013 antara Nyonya LY HOA QUYNH sebagai Pihak Pertama dan PT. Merpati Abadi Sejahtera sebagai pihak kedua, ditegaskan bahwa tanah SHM No. 1023/Menteng seluas 734 M2 sertifikat terdaftar atas nama LY HOA QUYNH;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 8, dalam perjanjian sewa menyewa tersebut diatur :

81. Pihak Kedua tidak akan mempergunakan tanah dan bangunan dan atau bagian dari bangunan itu untuk tujuan yang lain daripada yang disepakati dalam perjanjian ini sebagai fungsi kantor dan showroom, kecuali telah mendapat ijin secara tertulis dari Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa terdapat fakta persidangan kalau Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi setelah melakukan perceraian dengan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi pada tanggal 27 April 2015 dan kemudian Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi telah melaksanakan pembagian harta bersama dengan akta pembagian bersama No : 01 tanggal 08 Juni 2015, yang mana dalam akibat pembagian harta bersama tersebut diatur kalau tanah dan bangunan SHM No. 1023/Menteng seluas 734 M2 an. LY HOA QOYNH (objek sewa menyewa) diserahkan kepada Tuan Gunawan Yusuf

Hal. 67 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI

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)



(Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) selaku pemilik yang sah.

Menimbang, bahwa setelah Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ditentukan selaku Pemilik yang sah, maka sejak saat itu Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mempersoalkan sewa menyewa yang dilakukan oleh Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 1, padahal sewa menyewa antara Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 1 Kompensi adalah jauh hari sebelum terjadinya perceraian tersebut yaitu tanggal 29 Agustus 2013 dan selama itu Pembanding/Terbanding semula Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi tidak pernah mempersoalkan tindakan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.7 Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi juga tidak pernah mempersoalkan atau berkebaratan dengan tindakan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Kompensi/Penggugat Rekonpensi ketika pada tanggal 4 Juni 2007 telah menyewakan tanah dan bangunan dengan SHM No. 1023/Menteng seluas 734 M2 tersebut kepada STEPEN PRIBADI, sehingga menurut hemat Pengadilan Tinggi Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi secara diam-diam telah menyetujui tindakan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam menyewakan tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka menurut hemat Pengadilan Tinggi bahwa perjanjian sewa menyewa antara Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dengan Terbanding semula Tergugat 1 yaitu perjanjian sewa menyewa No. 24 tanggal 29 Agustus 2013 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah Tergugat I s/d Tergugat 6 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan perjanjian sewa menyewa No. 24 tanggal 29 Agustus 2013 adalah batal sejak dibuat dan ditanda tangani karena didasarkan kepada causa tidak halal dan melanggar hukum;

Hal. 68 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.2 bahwa perjanjian sewa menyewa No. 24 tanggal 29 Agustus 2013 antara Ny. LY HOA QUYNH sebagai pihak pertama dan PT. Merpati Abadi Sejahtera sebagai pihak ke-2, yang mana dalam pasal 8 diatur:

8.1. Pihak kedua tidak akan mempergunakan tanah dan bangunan dan atau bagian dari bangunan itu untuk tujuan yang lain daripada yang disepakati dalam perjanjian ini sebagai fungsi kantor dan showroom, kecuali telah mendapat izin secara tertulis dari pihak pertama;

Menimbang, bahwa apabila mencemati ketentuan tersebut diatas, maka terlihat bahwa Pihak Kedua menyewa tanah dan bangunan milik pihak pertama akan dipergunakan sebagai kantor dan showroom dan pihak pertama telah menyetujuinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P11 yaitu berupa Peraturan daerah Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 2014, tentang Rencana Detail tata Ruang dan Peraturan Zonasi, maka terlihat bahwa Perda No. 1 Tahun 2014 tersebut baru disahkan pada tahun 2014, sedangkan Perjanjian Sewa Menyewa No. 24 tersebut dibuat pada tanggal 29 Agustus 2013 oleh Ny. LY HOA QUYNH (Terbanding/Pembanding semula Tergugat 6 Kompensi/Penggugat Rekonpensi) dengan PT. Merpati Abadi Sejahtera (Terbanding/Pembanding semula Tergugat I Kompensi) dihadapan Notaris MERRY EDDY, SH.,MKN; sehingga ketika perjanjian itu dibuat Perda No. 1 tahun 2014 belum ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka menurut hemat Pengadilan Tinggi perjanjian yang dibuat oleh Terbanding/Pembanding semula Tergugat 1 dengan Terbanding/Pembanding semula Tergugat 6 Kompensi/ Penggugat Rekonpensi yaitu perjanjian sewa menyewa No. 24 tanggal 29 Agustus 2013 tidak mengandung causa tidak halal, tidak melanggar hukum dan tidak batal sejak dibuat dan perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka menurut hemat Pengadilan Tinggi, tidak terbukti Tergugat 1 s/ Tergugat 6 telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menurut hemat Pengadilan Tinggi petitum gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada angka 2 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Pembanding./ Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang pokok pada angka 2 ditolak dan petitum gugatan Pembanding / Terbanding semula

Hal. 69 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI

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

Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang lainnya hanyalah mengikuti petitum angka 2, maka menurut hemat Pengadilan Tinggi Petitum yang lainnya juga harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Agustus 2016 Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dalam Kompensi harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini.

Dalam Putusan Provisi.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding/Terbanding semula Peggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi ditolak, maka menurut hemat Pengadilan Tinggi, Putusan Provisi Nomor 465/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tertanggal 21 Juni 2016 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan sehingga permohonan provisi dari Pembanding/Terbanding semula Peggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi haruslah ditolak seluruhnya;

Dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama dalam gugatan Rekonpensi dari Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Kompensi/Peggugat dalam Rekonpensi sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam rekonpensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas karena gugatan Pembanding/Terbanding semula Peggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi ditolak seluruhnya sehingga Pembanding/Terbanding semula Peggugat dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 serta pasal 26 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Peggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Pembanding/Terbanding semula Tergugat 1 Kompensi dan Pembanding/Terbanding semula Tergugat 6 Kompensi/Peggugat Rekonpensi.

Hal. 70 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Kompensi

Dalam Provisi.

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

MENGADILI SENDIRI

- Menolak permohonan provisi dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonpensi seluruhnya; Dalam Eksepsi.

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

Dalam Pokok Perkara.

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

DENGAN MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi seluruhnya.

Dalam Rekonpensi.

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

Dalam Kompensi dan Rekonpensi.

- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **SELASA** tanggal **4 APRIL 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH** dan **MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 118/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 3 Maret 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **17 APRIL 2017** dengan dihadiri Hakim-

Hal. 71 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI

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

Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, SH.,MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 118/PDT/2017/PT.DKI tanggal 3 Maret 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH

ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH

MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

WARGIATI, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

- | | | |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah

Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 72 Putusan No. 118/PDT/2017/PT.DKI