



**P U T U S A N**

**No. 158/ Pdt.G/ 2015 / PN. Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan a n t a r a :

**GUNTUR SITUMORANG,** dalam hal ini memberi kuasa kepada : Marojahan Panjaitan, SH.,MH, Advokat pada Kantor hukum TRI MITRATAMA & Rekan, beralamat di Casablanca East Residence, Tower BC Lt. 7 suite No.2, Jl. Pahlawan Revolusi No.2, Pondok Bambu, Jakarta Timur 13430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 009/TMT&R-SK/III/15 tertanggal 10 Maret 2015, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT ;**

**M e l a w a n :**

1. **DELINAR SUKARTIAH,** yang bertempat tinggal di Jl. Kenanga No.50 Rt.009/ Rw.001 Kelurahan Bintaro Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT - I ;**
2. **ERIKA TOBING SELAKU ISTRI ALAMRHUM T HARIYANTO SITUMORANG** yang beralamat di Jalan Sudirman No. 48 Belakang Gedung Serba Guna Tarutung Kab. Tapanuli Utara Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT - II ;**
3. **IR. L. EMMY PALARIDHA SITUMORANG,** yang beralamat di Puri Mestika Blok D.3 No.8 Rt.005/Rw.017, Kel. Pengasinan Kec. Rawa Lumbu Bekasi Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT - III ;**
4. **RINA RUMONDANG SITUMORANG, SH.** dengan alamat di Puri Mestika Blok D.3 No.8 Rt.005/Rw.017 Kel. Pengasinan Kec. Rawa Lumbu Bekasi Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT - IV ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **RESTHIANA SITUMORANG** (Berada Diluar Negeri) dengan alamat di Jl. Kenanga No.50 Rt.009/ Rw.001 Kel. Bintaro Kec.Pesanggarahan Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT - V** ;
6. **SONDY PANDAPOTAN SITUMORANG**, yang beralamat di .Jl. Kenanga No.50 Rt.009/ Rw.001 Kelurahan Bintaro Kecamatan Pesanggarahan Jakarta Selatan Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT – VI** ;
7. **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.**, yang beralamat di Bintaro Trade Center Blok K Jalan Jenderal Sudirman Bintaro Jaya Sektor 7 Tangerang 1522, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT – VII** ;

## **PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;**

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah Mendengar keterangan Para Pihak dan keterangan Saksi-saksi dari Pihak Penggugat dan para Tergugat di persidangan ;

Telah memeriksa/memperhatikan bukti-bukti surat dari Para Pihak di persidangan ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 13 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Maret 2015 di bawah Register Perkara No.158/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum PENGGUGAT sampai pada substansi pokok gugatannya maka ijinan PENGGUGAT terlebih dahulu menyampaikan alasan hukum gugatan ini harus digugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu sebagai berikut :
  - a. Bahwa PENGGUGAT sudah dan telah pernah mengajukan gugatan yang terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT VII pada Pengadilan Negeri Bekasi yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/PDT.G/2013/PN.BKS ;
  - b. Bahwa terhadap gugatan PENGGUGAT sebagaimana disebut di atas oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah diputuskan bahwa gugatan

Halaman 2 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL



tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT dengan berdasarkan pertimbangan kompensasi relatif yang selengkapnya dalam amar putusannya pada bagian menimbang (hal 81-82) yang selengkapnya menyebutkan ;

"Menimbang bahwa dari dalil kedua belah pihak yang berperkara, apabila dihubungkan dengan bukti Penggugat berupa P — 1 dst, disamping itu alamat Tergugat 1, juga tercatat diluar wilayah hukum Bekasi in casu Tergugat 1, pada soot ini berdomisili di Jalan Kenanga No. 50, RT.009/RW.001, Kelurahan Bintaro Kecamatan Pasanggerahan Jakarta Selatan"

- c. Bahwa di dalam pemeriksaan perkara disebut di atas Tergugat I juga telah mengajukan Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak sehingga guna mencegah dan menghindari dalam gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan TERGUGAT I akan melakukan hal yang sama maka PENGGUGAT melalui gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini akan mengikut sertakan anak-anak TERGUGAT I yaitu yang terdiri dari TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT VI yang disebut di dalam gugatan ini ;
  - d. Bahwa memperhatikan dan mengingat pertimbangan disebut di atas dan guna memberikan jaminan secara hukum terhadap kerugian yang telah diderita atau dialami oleh PENGGUGAT tersebut harus dipertanggungjawabkan secara hukum oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI bersama-sama dengan TERGUGAT VII maka sangat beralasan secara hukum apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
2. Bahwa PENGGUGAT adalah Penyewa atas tanah dan bangunan yang dikenal dan terletak di di Jalan Raya Tegal Rotan Rw.01 Rt.01 Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren) Kecamatan Cileduk Kabupaten Tangerang Propinsi Banten dan selanjutnya disebut sebagai OBYEK SEWA MENYEWA;
  3. Bahwa OBYEK SEWA MENYEWA yang dimaksud adalah berupa tanah dan bangunan yang dipergunakan sebagai tempat usaha PENGGUGAT yang dikenal sebagai Café Ciputri ;



4. Bahwa PENGGUGAT menyewa OBYEK SEWA MENYEWA yaitu semenjak tahun 2007 dari TERGUGAT I dan diketahui dengan sangat jelas, tegas dan terang benderang oleh TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI yaitu dengan harga sewa menyewwa yang disepakati sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap bulannya ;
5. Bahwa OBYEK SEWA MENYEWA sebelum disewa oleh PENGGUGAT sangat jelasjelas diketahui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI tidak layak untuk dapat langsung dipergunakan oleh PENGGUGAT karena masih harus memerlukan perbaikan akan tetapi PENGGUGAT tidak mempermasalahkannya karena semata-mata mengingat kebaikan dari Almarhum Suami TERGUGAT I dan Ayah dari TERGUGAT II sampai dengan VI yang merupakan adik kandung dari Ayah PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak berkeberatan untuk memperbaikinya dengan menggunakan uang PENGGUGAT sendiri tanpa dan tidak mendapatkan bantuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI ;
6. Bahwa apabila PENGGUGAT memperhitungkan biaya-biaya perbaikan semenjak PENGGUGAT memulai usaha di OBYEK SEWA tersebut sampai dengan sekarang maka diketahui PENGGUGAT telah menghabiskan atau mengeluarkan biaya yang dikeluarkan sendiri dari kantong pribadi PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;
7. Bahwa selain permasalahan disebut di atas maka permasalahan lain yang muncul terhadap OBYEK SEWA MENYEWA yang juga harus menjadi tanggung jawab PENGGUGAT untuk mengatasi atau menyelesaikannya tanpa keikut-sertaan dan bantuan sama sekali dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI yaitu ketika terhadap jalan masuk pada OBYEK SEWA MENYEWA tersebut ditutup atau dipagari tembok oleh TERGUGAT VII ;
8. Bahwa untuk dan guna membuat OBYEK SEWA MENYEWA tersebut tetap memiliki nilai sewa dan untuk dapat tetap terus dapat terus berlangsungnya sewa menyewa tersebut maka PENGGUGAT harus



berkorban untuk membeli tanah yang berada diperbatasan atau sempadan OBYEK SEWA MENYEWA dari uang PENGGUGAT sendiri sehingga terhadap OBYEK SEWA MENYEWA bisa memiliki pintu masuk ;

9. Bahwa apabila PENGGUGAT memperhitungkan biaya pembelian tanah yang menjadi akses untuk bisa memasuki OBYEK SEWA tersebut (berada diperbatasan atau sempadan OBYEK SEWA) maka diketahui PENGGUGAT telah menghabiskan atau mengeluarkan biaya yang dikeluarkan sendiri dari kantong PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) ;
10. Bahwa mengingat dan memperhatikan fakta dari OBYEK SEWA MENYEWA sebagaimana disebut di atas maka PENGGUGAT secara hukum memilik HAK untuk mengakhiri atau membatalkan OBYEK SEWA MENYEWA tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdara yang menyatakan :  
"Pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi"
11. Bahwa niat baik yang selama ini telah diberikan dan ditunjukkan oleh PENGGUGAT untuk tetap berlangsungnya perjanjian SEWA MENYEWA terhadap OBYEK SEWA MENYEWA tersebut ternyata tidak sama sekali diingat atau menjadi perhatian TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI yaitu dengan perbuatannya TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI yang sama sekali tidak pernah memberitahukan akan menjual OBYEK SEWA MENYEWA atau mengundang PENGGUGAT untuk musyawarah akan tetapi TERGUGAT I dan TERGUGAT III secara tiba-tiba atau mendadak tanpa terlebih dahulu memberitahukan kepada PENGGUGAT untuk mengosongkan OBYEK SEWA MENYEWA tersebut ;
12. Bahwa pemberitahuan pengosongan atas OBYEK SEWA MENYEWA yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut semakin lebih menyakitkan lagi atau sangat tidak manusiawi yaitu dengan perbuatan



TERGUGAT I menghubungi PENGGUGAT melalui telepon selulernya sedangkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI sangat jelas dan pasti mengetahui PENGGUGAT baru selesai mengantarkan jenazah ibu PENGGUGAT ke peristirahatannya terakhir ;

13. Bahwa mengingat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan yang tidak sepatasnya dan sepatutnya, terlebih lagi apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI sebelum memutuskan secara sepihak Perjanjian OBYEK SEWA MENYEWAKAN tersebut dapat mengingat kembali niat baik yang telah dilakukan atau diberikan oleh PENGGUGAT semenjak tahun 2007 sampai dengan saat ini terhadap OBYEK SEWA MENYEWAKAN tersebut sehingga OBYEK SEWA MENYEWAKAN tersebut dapat berlangsung antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI;
14. Bahwa selain hal disebut di atas maka seharusnya juga TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI bisa mengingat kembali berapa banyak manfaat atau hasil dari OBYEK SEWA MENYEWAKAN yang telah diterima atau diperoleh oleh TERGUGAT dari PENGGUGAT (semenjak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan) sehingga TERGUGAT I dapat membiayai pendidikan TERGUGAT VI sampai bisa menyelesaikan pendidikan Strata (S1) ;
15. Bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III kepada PENGGUGAT jelas-jelas merupakan tindakan yang tidak patut dan pantas karena TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI mengetahui dengan sangat jelas bahwa OBYEK SEWA MENYEWAKAN adalah tempat usaha PENGGUGAT yang telah dirintis atau dimulai dengan tidak mudah dan penuh dengan berbagai pengorbanan yang tidak dapat dinilai dengan uang saja karena hampir dari separuh jiwa dan raga PENGGUGAT telah diberikan untuk mempertahankan OBYEK SEWA MENYEWAKAN tersebut untuk dapat terus berjalan atau memberikan manfaat atau hasil kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI selama ini dengan tidak henti-hentinya memperbaiki OBYEK SEWA MENYEWAKAN untuk semakin bagus dan layak dipergunakan ;
16. Bahwa sebagai Warga Negara Indonesia yang baik dan benar maka sudah seharusnya dan sepatasnya TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai



dengan TERGUGAT VI untuk terlebih dahulu mengajak musyawarah PENGGUGAT dan tidak atau bukan seperti perbuatan atau tindakan yang telah ditunjukkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang telah mengusir PENGGUGAT seperti layaknya binatang piaraan sedangkan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI mengetahui PENGGUGAT masih merupakan bagian dari keluarganya sendiri ;

17. Bahwa adapun yang menjadi alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk mengakhiri secara sepihak Perjanjian OBYEK SEWA MENYEWA tersebut kepada PENGGUGAT yaitu disebabkan TERGUGAT I dan bersama-sama dengan ahli warisnya yang terdiri dari TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI telah menjual OBYEK SEWA MENYEWA kepada TERGUGAT VII ;

18. Bahwa perbuatan atau tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI tersebut jelas-jelas perbuatan dan tindakan yang sangat bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau diatur pada Pasal 1571 KUHPerdara yang selengkapnya menyebutkan :

"jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat ;

19. Bahwa apapun yang menjadi alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI untuk mengakhiri secara sepihak OBYEK SEWA MENYEWA tersebut jelas-jelas telah menimbulkan kerugian karena PENGGUGAT tidak diberitahukan secara pantas dan waktu yang cukup untuk mencari tempat usaha yang baru untuk menggantikan tempat usaha yang sekarang masih berada pada OBYEK SEWA MENYEWA ;

20. Bahwa apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI betul-betul memiliki ITIKAD BAIK sebagaimana yang selama ini telah dilakukan PENGGUGAT terhadap OBYEK SEWA MENYEWA tersebut maka sudah sepantasnya dan sudah umum terjadi di dalam tata kehidupan masyarakat Indonesia untuk terlebih dahulu menawarkan PENGGUGAT membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut sebelum melakukan transaksi jual beli kepada TERGUGAT VII ;



21. Bahwa apabila PENGGUGAT diberikan kesempatan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI untuk membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut sebagaimana maksud dari asas kepastasan dan tata karma yang hidup dalam masyarakat Indonesia tersebut maka hampir dapat dipastikan PENGGUGAT akan membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut baik sesuai dengan harga pasar maupun dengan harga tertinggi sekalipun ;
22. Bahwa niat dan tekad PENGGUGAT untuk membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut sebagaimana disebut di atas karena PENGGUGAT memiliki sejarah yang sangat berharga dan tidak dapat dinilai dengan harga brapapun serta sekaligus sebagai bentuk penghormatan PENGGUGAT terhadap jerih payah dan perjuangan yang telah dilakukan oleh Almarhum suami TERGUGAT I dan Ayah Kandung dari Para TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT VI pada saat membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut ;
23. Bahwa dengan demikian diketahui dengan sangat jelas dan terang benderang TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI TIDAK MEMILIKI MEMILIKI ITIKAD TIDAK BAIK terhadap PENGGUGAT sehingga dengan sangat mudahnya TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI mengabaikan nilai-nilai yang hidup dan dijunjung tinggi di dalam masyarakat Indonesia yaitu kewajiban hukum sendiri, kesusilaan yang baik dan kepatutan ;
24. Bahwa berdasarkan fakta disebut di atas maka secara kasat mata dapat diketahui dengan sangat jelas jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I, dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII tersebut merupakan jual beli yang sarat dengan konspirasi yang bertujuan untuk membuat PENGGUGAT harus kehilangan tempat usaha yang telah dirintis atau dibangun dengan cucuran keringat dan modal yang tidak sedikit untuk membangun OBYEK SEWA MENYEWA tersebut menjadi jauh lebih baik dan bagus dari sebelumnya ;
25. Bahwa perbuatan konspirasi TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI dengan TERGUGAT VII tersebut akan sangat jelas diketahui yaitu dengan kesediaan TERGUGAT VII membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut sedanakan TERGUGAT VII sudah sangat jelas dan terang benderang mengetahui di atas tanah yang menjadi OBYEK DUAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BELT tersebut masih terdapat atau beroperasi usaha yang dimiliki oleh PENGGUGAT ;

26. Bahwa bukti dari pengetahuan TERGUGAT VII mengetahui keberadaan tempat usaha PENGGUGAT tersebut akan sangat jelas dapat diketahui yaitu semenjak tahun 2008 yaitu sesuai dengan suratnya TERGUGAT VII bernomor 023/JRP/ TNH03?X11/2008 tertanggal 10 Desember 2008 sehingga tidak ada alasan hukum bagi TERGUGAT VII untuk menyatakan tidak mengetahui adanya HAK PENGGUGAT di atas OBYEK SEWA MENYEWA yang dibeli TERGUGAT VII (Pembeli tidak beritikad baik dan ielas-ielas melanggar kewaiiban hukum sebagaimana dipersyaratkan dalam perbuatan melawan hukum );
27. Bahwa sesuai dengan asas kepatutan dan kepastian maka seharusnya dan sepantasnya TERGUGAT VII tidak membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut karena TERGUGAT VII mengetahui secara jelas dan pasti di atas OBYEK JUAL BELT dengan TERGUGAT tersebut masih terdapat hak orang lain yaitu PENGGUGAT;
28. Bahwa dengan demikian perbuatan atau tindakan TERGUGAT I dan dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI yang telah melakukan perbuatan hukum jual beli atas OBYEK SEWA MENYEWA dengan TERGUGAT VII tersebut jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 1504 KUHPerdara yang menyebutkan : "Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, is sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang"
29. Bahwa apabila TERGUGAT I dan dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI selaku warga Negara yang baik menjalankan kewajiban hukumnya, maka hampir dapat dipastikan PENGGUGAT tidak akan pernah mengalami kerugian yaitu dengan tetap beroperasi usaha PENGGUGAT di atas OBYEK SEWA MENYEWA yang telah dirintisnya dengan penuh perjuangan tersebut ;
30. Bahwa berdasarkan fakta disebut di atas maka diketahui dengan sangat jelas dan terang benderang TERGUGAT I dan dan TERGUGAT III sampai

Halaman 9 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



dengan TERGUGAT VI hanya lebih mementingkan diri sendiri dan hanya untuk mendapatkan keuntungan belaka sedangkan terhadap perjuangan yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap OBYEK SEWA MENYEWA tersebut untuk dapat memberikan hasil atau manfaat kepada TERGUGAT I dan dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI tidak pernah diperhatikan atau dipedulikan dan hanya lebih memikirkan diri sendiri dan memikirkan mendapatkan keuntungan dengan dijual OBYEK SEWA MENYEWA tersebut ;

31. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka diketahui dengan sangat jelas perbuatan atau tindakan TERGUGAT I dan dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di atur Pasal 1365 jo. Pasal 1366 KUHPerdata ;

32. Bahwa pada Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata menyebutkan :

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya"

33. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A. Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" menyebutkan :

"Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang" .

34. Bahwa Molegraaff menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar undang-undang akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan. Hukum harus diartikan sebagai sebagai berbuat atau tidak besebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

- a. Hak Subyektif orang lain.
- b. Kewajiban hukum pelaku.



- c. Kaedah kesusilaan.
- d. Kepatutan dalam masyarakat ;

(Prof. Erman Rajagukguk di dalam tulisannya yang berjudul PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH INDIVIDU DAN PENGUASA SERTA KEBJAKSANAAN PENGUASA YANG TIDAK DAPAT DIGUGAT, hal 1).

- 35. Bahwa berdasarkan rumusan Perbuatan Melawan Hukum disebut di atas maka diketahui dengan sangat jelas dan terang bendera PENGGUGAT telah dirugikan dengan tindakan TERGUGAT yang telah mengabaikan dengan sengaja kewaiiban hukumnya yaitu dengan perbuatan atau tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI yang sama sekali dan tidak pernah menawarkan kepada PENGGUGAT untuk membeli OBYEK SEWA MENYEWA tersebut (pelanggaran kepatutan dalam masyarakat) serta perbuatan dan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang secara tidak patut telah menyuruh PENGGUGAT untuk mengosongkan OBYEK SEWA tersebut yang jelas-jelas merupakan pelanggaran hukum ;
- 36. Bahwa dengan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII sebagaimana diuraikan di atas maka PENGGUGAT telah dirugikan baik secara moril dan materiil ;
- 37. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp.1.825.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) yaitu yang dihitung berdasarkan pada kehilangan Pendapatan atau Penghasilan selama 1 tahun pada proses untuk merintis kembali tempat usaha yang baru  $Rp.5.000.000 \times 365 \text{ Hari} = Rp. 1.825.000.000,-$
- 38. Bahwa PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian materiil yaitu dengan biaya perbaikan atau renovasi OBYEK SEWA semenjak tahun 2007 sampai dengan sekarang yaitu sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;
- 39. Bahwa PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian materiil yaitu dengan pembelian tanah yang dipergunakan untuk pintu masuk ke dalam OBYEK SEWA MENYEWA yaitu sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) ;
- 40. Bahwa adapun kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT dengan terjadi perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan



TERGUGAT III sampai dengan VII ini yaitu sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

#### **PERMOHONAN PROVISI**

Bahwa mengingat pada saat gugatan ini didaftarkan TERGUGAT I, TERGUGAT III dan TERGUGAT VII masih selalu berupaya untuk merubuhkan atau meratakan bangunan dengan tanah pada OBYEK SEWA MENYEWA sedangkan pada OBYEK SEWA MENYEWA masih terdapat perlengkapan berharga milik PENGGUGAT maka melalui gugatan ini PENGGUGAT mengajukan permohonan provisi agar TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian yang besar lagi terhadap PENGGUGAT.

Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat perkara aquo maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara kilat (kort geding) ditetapkan satu PUTUSAN PROVISI yang memutus dan menetapkan sebagai berikut:

- a. Memerintahkan TERGUGAT I TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII tidak melakukan atau menyuruh orang lain untuk merubuhkan bangunan yang terdapat pada OBYEK SEWA MENYEWA ;
- b. Memerintahkan TERGUGAT TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII tidak melakukan perbuatan hukum apapun yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas OBYEK SEWA MENYEWA sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan kiranya untuk memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan /diletakkan oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada OBYEK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEWA MENYEWAWA yang dimohonkan ;

3. Menyatakan secara hukum TERGUGAT I, TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum TERGUGAT I TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 1.825.000.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT I TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII untuk membayar secara sekaligus terhadap biaya perbaikan atau renovasi yang selama ini telah dikeluarkan PENGGUGAT yaitu sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) ;
6. Menghukum TERGUGAT I TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII untuk membayar secara sekaligus terhadap biaya pembelian tanah yang dipergunakan untuk pintu masuk OBYEK SEWA MENYEWAWA yang telah dibeli oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII untuk membayar Kerugian immateriil Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan apabila (alai dikenakan uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
9. Menyatakan cacat dan tidak sah Jual Beli yang telah dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VI dengan TERGUGAT VII pada OBYEK SEWA MENYEWAWA ;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari para tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij Vorraad) ;
11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan TERGUGAT VII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 13 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya : Marojahan Panjaitan, SH.,MH, Advokat pada Kantor hukum TRI MITRATAMA & Rekan, beralamat di Casablanca East Residence, Tower BC Lt. 7 suite No.2, Jl. Pahlawan Revolusi No.2, Pondok Bambu, Jakarta Timur 13430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 009/TMT&R-SK/III/15 tertanggal 10 Maret 2015 ;

Untuk Tergugat I, III, IV, V dan VI datang menghadap kuasanya Prastopo, SH.MH. dan Marianto Samosir, SH.,S.FH., Para Advokat pada kantor Hukum TRUST LAW OFFICE yang berkedudukan di Jalan Salemba Tengah No.78, Paseban, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 21 April 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Mei 2015 (terlampir) ;

Untuk Tergugat II, tidak datang menghadap dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak pula mengutus orang lain sebagai kuasa untuk mewakilinya dipersidangan, dengan demikian ditinggalkan ;

Untuk Tergugat VII, diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Durapati Sinulingga, SH. dkk., Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum A. DURAPATI SINULINGGA & PARTNERS, beralamat di Gedung Palma One, Lantai 10 Suite 1011, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X-2 No.4, Kuningan Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.034/JRP-DIR/HKM-SK/IV/15 tanggal 30 April 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Mei 2015 dengan nomor : 1416/SK/HKM/V/2015;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR jo PERMA No.1 Tahun 2008 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara para pihak yang berperkara dengan menunjuk Saudara SIHAR H. PURBA, SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim Mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil sesuai laporan Hakim Mediator tanggal 27 Mei 2015, sehingga karenanya Penggugat dipersilahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya atau tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, III, IV, V dan VI telah memajukan Jawaban terhadap gugatan itu, sebagai berikut :

1. Bahwa Jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (selanjutnya disebut para Tergugat) akan diberikan secara bersama-sama dalam satu surat jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI menolak seluruh dalil dan argumen Penggugat dalam surat gugatan, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui oleh para Tergugat.

## I. DALAM KONVENSI,

### A. DALAM EKSEPSI

- a. Eksepsi tentang Litis Pendentis
3. Bahwa, selanjutnya, perkara dengan objek dan subjek yang sama sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Bekasi, dengan register Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks. Perkara tersebut telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dan dibacakan pada tanggal 13 November 2014, dengan amar yang berbunyi:

### MENGADILI:

#### DALAM PROVISI!

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

#### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam

Halaman 15 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



gugatan ini yang hingga kini berjumlah sebesar Rp441.000,- (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah).

4. Bahwa kemudian, atas putusan tersebut, Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 14 Nopember 2014, dengan register perkara Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks juncto Nomor 75/Bdg/2014/PN.Bks, sebagaimana telah diberitahukan kepada Delinar Sukartiah sebagai Tergugat I pada tanggal 6 Januari 2015, dan kemudian Delinar Sukartiah sebagai Terbanding I telah mengajukan kontra-memori banding pada tanggal 20 Januari 2015 sehingga berkas banding tersebut pada saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Tinggi Bandung. Sementara itu, ketentuan hukum acara perdata menyatakan bahwa, apabila sengketa yang sedang digugat adalah sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat lain, maka gugatan tersebut harus ditolak, sebagaimana diatur dalam ketentuan tentang eksepsi litis pendentis. Dalam kenyataannya, Penggugat telah mengajukan banding atas perkara yang sama dan perkara tersebut sedang diperiksa pada tingkat banding. Dengan demikian, gugatan yang diajukan Penggugat masih tergantung (aanhangig) dan pemeriksaannya sedang berjalan di Pengadilan Tinggi Bandung. Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan a quo, dengan alasan bahwa gugatan tersebut masih sedang diperiksa pada tingkat banding.

b. Eksepsi tentang Ne Bis in Idem

5. Bahwa, apabila sepanjang proses pemeriksaan perkara ini ternyata upaya hukum banding Penggugat tersebut telah diputus dan kemudian para pihak tidak melakukan upaya hukum kasasi, maka tentu saja putusan tersebut dengan sendirinya akan berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Dalam keadaan seperti itu, berlakulah ketentuan hukum acara perdata mengenai exceptie van gewijsde zaak yang terkait dengan asas ne bis in idem atau exceptio res judicata. Menurut asas ne bis in idem, kasus dalam perkara yang sama dengan subjek hukum yang sama dan objek hukum yang sama tidak dapat dan tidak boleh diperkarakan dua kali. Apabila suatu perkara sudah pernah diajukan ke pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan dan kemudian putusan tersebut telah memperoleh



kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), terhadap perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru. Menurut Pasal 1917 KUHPer: "Gugatan yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan hukum yang juga sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ne bis in idem dan oleh karena itu gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)." Selain itu, jurisprudensi dalam Putusan MA No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973, juncto No. 619 K/Pdt/1984 menyatakan: Apabila suatu gugatan sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara terdahulu yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan subjek (pihak) maupun objek serta dalil dalam perkara tersebut sama dengan subjek, objek dan dalil dalam perkara sebelumnya, maka dalam gugatan tersebut terkandung unsur ne bis in idem sehingga gugatan tidak dapat diterima (bandingkan juga dengan Putusan MA No. 1743 K/Pdt/1983 juncto Putusan MA No. 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, juncto Putusan MA No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983). Oleh karena itu, apabila dalam proses pemeriksaan perkara ini ternyata perkara Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks juncto Nomor 75/Bdg/2014/PN.Bks mempunyai kekuatan hukum tetap, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel, tanggal 13 Maret 2015, dengan alasan bahwa dalam gugatan tersebut telah melekat unsur ne bis in idem.

- c. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif
6. Bahwa, selanjutnya, dalam putusan perkara dengan register No. 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, yang telah diputus oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Kota Bekasi pada tanggal 13 November 2014, salah satu pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 82 adalah: "Dori cialil kedua belch pihak yang berperkara, apabila dihubungkan dengan surat bukti Penggugat berupa P-1 (bukti ini soma dengan bukti T.1-8) dan P-2, serta bukti P-3A dan P-3B, P5, P-6, P7-A telah ternyata bahwa objek gugatan yang didalilkan Penggugat adalah berada di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, dari beberapa bukti tersebut di atas menyebut bahwa Cafe Ciputri beralamat di .11. Raya Tegal Rotan, Pondok Aren,

Halaman 17 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL



Tangerang Selatan." Sementara itu, ketentuan hukum acara tentang kompetensi relatif dalam menentukan yurisdiksi pengadilan untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang menyangkut benda tidak bergerak adalah bahwa gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri yang berada dalam satu yurisdiksi dengan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa tersebut, yang dikenal dengan prinsip forum rei sitae (tempat barang sengketa). Ketentuan itu diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang berbunyi: "Kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu." Pasal 142 ayat (5) RBg juga mengatur hal yang sama: "Dalam gugatan mengenai barang tetap, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut." Kedua ketentuan perundang-undangan tersebut telah ditegaskan kembali melalui jurisprudensi dalam putusan MA No. 1382 K/Sip/1971, tanggal 4 November 1975. Pada kenyataannya, objek perkara barang tidak bergerak dalam perkara a quo terletak di Jalan Raya Tegal Rotan, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren), Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa (sekarang Banten), yang berada di bawah yurisdiksi Pengadilan Negeri Tangerang Selatan. Dengan demikian, karena objek sengketa adalah barang tidak bergerak yang berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Tangerang Selatan, maka Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel, tanggal 13 Maret 2015, dengan alasan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya berdasarkan prinsip forum rei sitae.

- d. Eksepsi tentang Larangan Penggabungan Gugatan PMH dengan Gugatan Wanprestasi
7. Bahwa dalam surat gugatan terdapat pencampuradukan atau penggabungan gugatan cedera janji (wanperstasi) dengan gugatan perbuatan melawam hukum (PMH). Judul surat gugatan No.



003/TMT&R.G/III/13, tanggal 13 Maret 2015, yang telah didaftarkan di bawah register perkara No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel adalah "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum." Namun, dalam angka 11 fundamentum petendi terdapat rumusan bahwa telah berlangsung "perianiian sewa-menvewa terhadap objek sewamenyewa" dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melanggar perjanjian tersebut atau telah terjadi cedera ianii (wanprestasi). Juga, dalam angka 13 tertulis: "Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI sebelum memutuskan secara sepihak Perianiian Obvek Sewa-Menvewa tersebut." Selanjutnya, dalam angka 17 juga Penggugat menuliskan: "Alasan Tergugat I dan Tergugat III untuk mengakhiri secara sepihak perianiian obiek sewa-menvewa tersebut kepada Penggugat." Setidaknya, Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali mendalilkan bahwa terdapat perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan para Tergugat. Penggugat mendudukan diri sebagai penyewa berdasarkan perianiian dan objek sewanya adalah tanah dan bangunan di Jalan Tegal Rotan, RW. 01/RT. 01, Kelurahan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang.

8. Bahwa dalam surat gugatan terdahulu pun yang diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi di bawah register perkara No. 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengingkaran atau pemutusan perjanjian, namun Penggugat menggunakan judul gugatan "perbuatan melawan hukum" sehingga terdapat pencampuradukan atau penggabungan antara gugatan cedera janji (wanperstasi) dengan gugatan perbuatan melawam hukum (PMH). Dalam berbagai butir fundamentum petendi gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi tersebut terdapat rumusan bahwa telah terjadi perianiian sewa-menvewa antara Penggugat dan Tergugat dan telah terjadi cedera ianii (wanprestasi). Setidaknya, dalil tentang perjanjian sewamenvewa tersebut terdapat dalam posita angka 6, angka 8, angka 11 dan angka 12. Menurut Penggugat, perjanjian sewa-menyewa tersebut telah diingkari oleh para Tergugat sehingga terjadi cedera janji atau wanprestasi.
9. Bahwa, dengan demikian, dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH), sedangkan persitiwa hukum yang diuraikan adalah cedera ianii (wanprestasi). Menurut teori hukum acara, gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum



didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berbeda. Gugatan wanprestasi diajukan apabila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian (cidera janji) sehingga pihak yang melanggar harus bertanggung jawab atas kerugian pihak lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPer, yang berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan." Sementara itu, gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) diajukan apabila seseorang melanggar ketentuan perundang-undangan (hukum) yang menyebabkan orang lain mengalami kerugian dan dimungkinkan untuk menuntut ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang menyatakan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

10. Bahwa ketentuan hukum acara perdata melarang penuabunRan (pencampuradukan) gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu perkara. Ditegaskan M. Yahya Harahap: "Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan" (dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan 9, halaman 455-456). Selain itu, jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984, 24 April 1986 menyatakan: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula." Juga, jurisprudensi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001, menegaskan bahwa pencampuradukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam perkara a quo, Penggugat telah menggabungkan atau mencampuradukkan gugatan wanprestasi (cidera janji) dengan gugatan perbuatan melawan hukum dan hal itu telah melanggar ketentuan hukum acara perdata. Oleh karena itu Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan a quo dengan alasan bahwa gugatan tersebut telah menggabungkan (mencampuradukkan) gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi (cidera janji).

e. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (Obscur libel): Tidak Disebutkan Hukum Mana yang Dilanggar Para Tergugat

**11.** Bahwa Penggugat tidak menyebutkan hukum mana yang dilanggar Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI: Perundang-undangan mana dan pasal berapa secara spesifik? Sebagaimana tertulis dengan jelas, gugatan a quo telah diberi judul: "Gugatan Perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum," yang tentu saja mensyaratkan bahwa Penggugat menuduh Tergugat telah melanggar (melawan) hukum. Namun, dalam seluruh posita (fundamentum petendi) tidak ada satu kalimat pun yang menyebutkan dan menguraikan hukum mana telah dilanggar oleh para Tergugat sehingga para Tergugat harus dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dengan demikian Penggugat layak menuntut ganti rugi materiil (nyata) dan immateriil dari Tergugat, sebagaimana dimungkinkan oleh Pasal 1365 KUHP. Sejalan dengan itu, dalam seluruh sistem peradilan, pada saat merumuskan putusan, hakim akan dituntut untuk menghasilkan pertimbangan hukum yang didasarkan pada alasan hukum dan dasar hukum tertentu. Keharusan menyebutkan pasal tertentu perundang-undangan yang akan mendasari putusan tersebut digariskan dalam Pasal 184 ayat (2) HIR. Selain itu, keharusan tersebut juga dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 68A ayat (2) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum: "Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar" [bandingkan juga dengan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman; Pasal 107A ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Pasal 194 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Minter; dan Pasal 60A ayat (2) Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama.] Pada kenyataannya dalam perkara a quo,



Penggugat tidak menyebutkan pasal berapa dan undang-undang mana atau hukum mana telah dilanggar oleh para Tergugat sehingga gugatan tersebut layak disebut sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, jelas gugatan a quo harus dinyatakan kabur dan oleh karena itu Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel, dengan alasan bahwa gugatan tersebut kabur karena tidak disebutkan dan memang tidak ada hukum yang dilanggar (dilawan) oleh para Tergugat.

f. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (Obscur Libel) : Kerugian Tidak Dirinci

12. Bahwa, selanjutnya, syarat formil lain suatu posita dan petitum tentang tuntutan ganti rugi adalah bahwa apabila ada kerugian riil (nyata atau materil), ganti rugi tersebut harus dihitung dengan rinci, objektif dan konkret dan kerugian tersebut harus disebutkan satu per satu. Jurisprudensi telah menegaskan keharusan tersebut dalam Putusan MA No. 1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975. Juga, jurisprudensi dalam putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, menegaskan: Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut. Selain itu, jurisprudensi dalam putusan MA No. 3138 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, menegaskan: Ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti rugi yang diminta. Sama halnya, menurut M. Yahya Harahap, posita dan petitum tentang tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci dalam gugatan tidak memenuhi syarat untuk dikabulkan (vide Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, cetakan ke-9, 2009, halaman 65). Pada kenyatannya, dalam perkara a quo, Penggugat mehdalilkan dalam angka 38 posita bahwa Tergugat telah melanggar hukum atau telah melakukan perbuatan melawan hukum yang harus membayar kerugian sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk perbaikan atau renovasi. Namun, Penggugat dalam posita gugatan tidak pernah merinci satu per satu tuntutan ganti rugi tersebut secara objektif dan konkret untuk renovasi atau perbaikan apa dan kapan dilakukan. Faktanya, Cafe Ciputri tersebut telah dibangun almarhum



suami Tergugat I dengan sangat baik dan sangat memadai dan Tergugat III menyerahkannya untuk dikelola Penggugat dalam keadaan sangat baik. Bahkan tidak dijelaskan perbaikan atau renovasi tersebut muncul dari prakarsa dan perintah siapa. Tergugat menegaskan bahwa Tergugat tidak pernah menyuruh atau memerintahkan atau memesan Penggugat untuk melakukan renovasi atau perbaikan atas bangunan Cafe Ciputri tersebut. Lebih jauh, mengenai biaya pembelian tanah sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang disinggung Penggugat dalam angka 39 posita, semua itu adalah urusan pribadi Penggugat. Sama halnya, para Tergugat tidak pernah menyuruh atau memerintahkan atau memesan Penggugat untuk membeli tanah tersebut. Demikian juga, kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dalam angka 40 posita yang diderita oleh Penggugat timbul (muncul) dalam kaitan dengan apa? Penggugat tidak pernah memberikan uraian yang rinci, objektif dan konkret. Dengan demikian, gugatan tersebut telah mengandung cacat formil karena kerugian dirumuskan dengan kabur (obscure libel), tanpa dirinci secara objektif dan konkret. Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel, tanggal 13 Maret 2015, tersebut dengan alasan bahwa gugatan tersebut kabur karena tidak dirinci kerugian riil (kerugian materiil) yang dialami oleh Penggugat.

13. Bahwa, bahkan lebih aneh lagi, dalam gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini tiba-tiba Penggugat memunculkan dua butir kerugian baru yang terkait dengan biaya perbaikan atau renovasi dan biaya pembelian tanah tersebut. Dalam gugatan semula yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Kota Bekasi, Penggugat sama sekali tidak mengalami kerugian materiil untuk biaya perbaikan atau biaya renovasi objek sewa semenjak tahun 2007 hingga sekarang sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah). Juga, sama sekali tidak pernah disinggung kerugian materiil untuk pembelian tanah yang dipergunakan untuk pintu masuk ke dalam bangunan tersebut sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sehingga sama sekali tidak jelas dan kabur apa hubungan pembelian tanah tersebut untuk perkara ini. Dengan demikian, tampak jelas bahwa Penggugat telah mencoba untuk mengada-ada dan menciptakan suatu peristiwa hukum yang mengambang dan ilusioner yang



menyebabkan gugatan a quo kabur dan tidak jelas, tanpa menghubungkan dengan terang-benderang dengan tuduhan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI. Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel, tanggal 13 Maret 2015, tersebut dengan alasan bahwa gugatan tersebut kabur karena tidak dirinci kerugian rail (kerugian materiil) yang dialami oleh Penggugat.

g. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (Obscur Libel) : Tidak Ada Kerugian Nyata (Material)

14. Bahwa, selanjutnya, menurut ketentuan hukum acara perdata, suatu gugatan harus dilandasi oleh bukti nyata sehingga suatu putusan dapat didasarkan pada pembuktian fakta. Juga, asas hukum acara perdata mengatakan: Siapa yang mendalilkan sesuatu, dia harus membuktikannya. Kepada Penggugat diberikan beban untuk membuktikan dalil-dalilnya. Selaras dengan hal itu, M. Yahya Harahap menegaskan, "Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian" (dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, cetakan ke-9, 2009, halaman 500). Asas dan prinsip hukum pembuktian tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan: "Barangsiapa mengatakan mempunyai barang atau suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu." Kunci penolakan atau pengabulan suatu gugatan adalah pembuktian yang bersumber dari fakta yang diajukan dalam persidangan. Lebih jauh, menurut jurisprudensi, fakta yang bernilai sebagai pembuktian terbatas pada fakta yang konkret dan relevan, yang jelas dan nyata membuktikan suatu keadaan atau peristiwa suatu perkara, sebagaimana ditegaskan jurisprudensi dalam Putusan MA No. 71 K/Pdt/1984. Juga, jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976 menegaskan bahwa, karena kerugian materiil tidak dapat dibuktikan, gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum harus ditolak. Sehubungan dengan tuntutan ganti rugi, kerugian yang didalilkan dan



dituntut harus merupakan kerugian yang riil (nyata), bukan kerugian yang mengambang dan ilusionir atau "kehilangan pendapatan" (kerugian potensial). Kerugian riil (nyata) adalah kerugian yang benar-benar dialami oleh seseorang dan kerugian tersebut dapat dirinci dan dijabarkan serta dapat dibuktikan. Segala spekulasi dalam mengajukan jumlah (angka) tuntutan kerugian harus ditolak. Dalam perkara a quo, pada saat mendalilkan tuntutan ganti rugi sebesar Rp1.825.000.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), Penggugat menyatakan angka itu sebagai "kehilangan pendapatan atau penghasilan selama 1 tahun pada proses untuk merintis kembali tempat usaha yang baru." Para Tergugat menolak dalil tersebut dengan alasan bahwa Penggugat tidak mendalilkan kerugian nyata (riil) atau kerugian yang benar-benar dialami, yang dapat dirinci dan dibuktikan. Kerugian potensial bukanlah kerugian nyata (riil) sehingga dalil tersebut harus ditolak. Lebih jauh, dapat dipastikan bahwa Penggugat dengan semena-mena (sesuka hati) menentukan angka pengali: Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dan 365 hari. Pertanyaannya adalah: Dad mana muncul angka lima juta dan 365 hari tersebut? Mengapa Penggugat tidak memilih angka Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) atau di atasnya agar uang Penggugat makin besar? Atau mengapa Penggugat tidak memilih angka 730 hari supaya uang Penggugat lebih besar? Dengan demikian, surat gugatan ini telah dirumuskan dengan kabur (obscuur libel). Penentuan angka tersebut dilakukan dengan sewenang-wenang, tanpa landasan yang jelas sehingga dalil tersebut harus dianggap kabur (obscuur libel). Oleh karena itu, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat menerima gugatan No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel, dengan alasan bahwa gugatan tersebut dirumuskan dengan kabur (obscuur libel) karena Penggugat tidak menyebutkan kerugian riil (nyata) yang benar-benar dialami oleh Penggugat.

15. Bahwa, oleh karena itu, berdasarkan salah satu atau seluruhnya dari ketujuh jenis eksepsi yang telah diuraikan di atas, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dengan register perkara No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel, yang telah didaftarkan oleh Penggugat di



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Maret 2015 tidak dapat diterima (niet ontvankelik verklaard).

## B. DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi, baik tentang eksepsi prosesuil maupun eksepsi materil, dianggap sebagai satukesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini.
17. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil dan argumen Penggugat dalam surat gugatan, sebagaimana telah didaftarkan dengan register perkara No. 158/Pdt.G/2015/PNJKT.Sel pada tanggal 13 Maret 2015 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tentang gugatan perbuatan melawan hukum, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam surat jawaban ini.
18. Bahwa benar perkara dengan objek dan subjek yang sama sudah pernah diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Bekasi, dengan register Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks. Perkara tersebut telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dan dibacakan pada tanggal 13 November 2014, dengan amar yang berbunyi: "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)." Kemudian, atas putusan tersebut, Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 14 Nopember 2014, dengan register perkara Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks juncto Nomor 75/Bdg/2014/PN.Bks. Sementara itu, ketentuan hukum acara perdata menyatakan bahwa, apabila sengketa yang sedang digugat adalah sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat lain, maka gugatan tersebut harus ditolak, sebagaimana diatur dalam ketentuan tentang eksepsi litis pendentis. Dengan demikian, karena pemeriksaan banding tersebut sedang berjalan di Pengadilan Tinggi Bandung, maka gugatan yang diajukan Penggugat masih tergantung (aanhangig). Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan a quo,



dengan alasan bahwa gugatan tersebut masih sedang diperiksa pada tingkat banding.

19. Bahwa, dalam surat gugatan, Penggugat telah memasukkan Erika Tobing selaku isteri almarhum T. Hariyanto Situmorang sebagai Tergugat II. Namun, dalam berbagai butir posita, Penggugat dengan sengaja mengeluarkan dan membebaskan Tergugat II tersebut dari segala tuntutan atas tanggung jawab terhadap perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat kepada para Tergugat. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ini adalah suatu gugatan yang tidak sempurna karena tidak ada penjelasan yang menerangkan mengapa Penggugat mengeluarkan Tergugat II dalam tanggung jawab pada angka 1 huruf d dan dalam butir-butir lainnya.
20. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam surat gugatan pada angka 2, yang menyatakan bahwa "Penggugat adalah penyewa atas tanah dan bangunan yang dikenal dan terletak di Jalan Raya Tegal Rotan, RW. 01/RT. 01, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren), Kecamatan Cileduk, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten." Penggugat perlu menjelaskan apakah perjanjian sewa-menyewa tersebut disepakati secara lisan atau tertulis. Selanjutnya, para Tergugat membantah dan menolak telah terjadi sewa-menyewa antara Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan Penggugat. Para Tergugat tidak pernah menyewakan apa pun kepada Penggugat di Jalan Raya Tegal Rotan, RW. 01/RT. 01, Kelurahan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan. Para Tergugat mempunyai bangunan di atas sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 93 dan Gambar Situasi No. 1319, seluas 640 m<sup>2</sup>, di alamat tersebut, sebagai warisan dari almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA. Pada masa hidupnya, almarhum telah memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut dengan mendirikan usaha yang sekarang dikenal dengan nama Kafe Ciputri. Kemudian, setelah Manuasa Situmorang, S.H., MBA, meninggal dunia pada tahun 2006, semua ahli waris menyepakati agar pengelolaannya dilanjutkan oleh anak tertua yang bernama T. Hariyanto Situmorang, in casu suami Tergugat II. Kemudian, setelah T. Hariyanto Situmorang meninggal dunia pada tahun 2007, semua ahli waris



menyepakati agar pengelolaannya dilanjutkan anak kedua yang bernama Ir. L Emmy Palaridha Situmorang, in casu Tergugat III. Namun, karena merasa kewalahan membagi waktu untuk mengelolanya sekaligus mengurus anaknya, Tergugat III meminta kepada para ahli waris untuk menyerahkan pengelolaannya kepada orang lain. Sejak tahun 2008, para Tergugat bersepakat untuk mempercayakan dan menyerahkan pengelolaannya kepada Guntur Situmorang, in casu Penggugat. Dengan demikian, para Tergugat menegaskan bahwa tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut. Para Tergugat hanya menyepakati agar Penggugat melanjutkan pengelolaan kafe tersebut dari tangan Tergugat HI.

21. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 4 surat gugatan pada halaman 4, yang menyatakan bahwa "Penggugat menyewa obyek sewa-menyewa yaitu semenjak tahun 2007 dari Tergugat I dan diketahui dengan sangat jelas, tegas dan terang-benderang oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VI yaitu dengan harga sewa-menyewa yang disepakati sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk setiap bulannya." Para Tergugat membantah dan menolaknya dengan alasan berikut:

- 21.1. Sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Para Tergugat tidak pernah menyewakan apa pun kepada Penggugat. Sebaliknya, para Tergugat sebagai ahli waris almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA pada tahun 2008 bersepakat untuk menyerahkan pengelolaan Kafe Ciputri tersebut kepada Penggugat, karena alasan bahwa Tergugat III telah kewalahan dari segi waktu untuk mengelolanya. Pilih jatuh pada Penggugat karena Penggugat adalah keponakan suami Tergugat I dan Penggugat sudah berulang-ulang mengemis untuk diberi kesempatan mengelola kafe tersebut. Dengan demikian, Penggugat adalah pengelola dan bukan penyewa karena tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut. Sebagai pengelola, Penggugat telah sepakat akan menyisihkan sebagian hasil pengelolaan tersebut untuk diserahkan kepada para Tergugat sebagai ahli waris Manuasa Situmorang, S.H., MBA.



21.2. Selanjutnya para Tergugat menyangkal dan menolak bahwa hasil pengelolaan yang harus diserahkan kepada para Tergugat adalah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Sesuai dengan kesepakatan dalam pertemuan antara Penggugat dan para Tergugat selaku ahli waris Manuasa Situmorang, S.H., MBA, pada tahun 2007 di rumah Tergugat I, telah dicapai kesepakatan bahwa pengelolaan Kafe Ciputri tersebut akan dilanjutkan Penggugat dari tangan Tergugat III dengan ketentuan bahwa Penggugat harus menyetorkan hasil pengelolaannya sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan, dengan menyerahkannya kepada Delinar Sukartiah, in casu Tergugat I, sebagai wakil para Tergugat.

21.3. Dalam kenyataannya, Penggugat tidak pernah mematuhi kesepakatan tentang jumlah setoran tersebut. Belum pernah Penggugat menyetorkan penuh sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan kepada para Tergugat. Bahkan, juga belum pernah sekali pun Penggugat membayarkan penuh Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta) setiap bulan kepada para Tergugat. Penggugat selalu menyetor jauh di bawah Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sejak Penggugat mengelola Kafe Ciputri tersebut, kadang Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan bahkan kadang hanya Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), sebagaimana terdapat dalam catatan Tergugat I. Oleh karena itu, sejak tahun 2008, Penggugat telah mempunyai banyak tunggakan kepada para Tergugat.

22. Bahwa para Tergugat telah berulang kali mengingatkan agar Penggugat membayar penuh hasil pengelolaan kafe tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama. Namun, teguran tersebut tidak pernah diindahkan Penggugat, yang menyebabkan para Tergugat merasa jengkel. Menurut catatan Tergugat I sebagai wakil yang menerima setoran setiap bulan, terhitung sejak Oktober 2008 hingga April 2013 tunggakan uang pengelolaan berjumlah Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Tanggal          | Keterangan                                 | Jumlah     |
|-----|------------------|--------------------------------------------|------------|
| 1.  | 27 Oktober 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat) | 10.000.000 |
| 2.  | 2 November 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat) | 5.000.000  |
| 3.  | 15 November 2008 | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat) | 9.000.000  |
| 4.  | 1 Desember 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat) | 13.000.000 |
| 5.  | 9 Desember 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat) | 10.000.000 |



|     |                  |                                                           |             |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| 6.  | 30 Desember 2008 | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat)                | 10.000.000  |
|     |                  | Total Setoran                                             | 57.000.000  |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2008                                | 33.000.000  |
| 7.  | 5 Januari 2009   | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat)                | 5.000.000   |
| 8.  | 14 Januari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 21.30                           | 5.000.000   |
| 9.  | 18 Januari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 21.30                           | 5.000.000   |
| 10. | 28 Januari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                           | 5.000.000   |
| 11. | 8 Februari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 22.30, untuk Tutun              | 5.000.000   |
| 12. | 14 Februari 2009 | Diantar oleh Damri, pukul 23.00, untuk Inang              | 15.000.000  |
| 13. | 23 Februari 2009 | Diantar oleh Damri                                        | 7.000.000   |
| 14. | 25 Februari 2009 | Diantar oleh Damri                                        | 5.000.000   |
| 15. | 2 Maret 2009     | Diantar oleh Damri                                        | 2.000.000   |
| 16. | 11 Maret 2009    | Diantar oleh Damri, pukul 22.45                           | 4.000.000   |
| 17. | 18 Maret 2009    | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat)                | 6.000.000   |
| 18. | 21 Maret 2009    | Diantar melalui Emmy Situmorang                           | 5.000.000   |
| 19. | 22 Maret 2009    | Diantar oleh Paris di rumah sakit                         | 4.000.000   |
| 20. | 27 Maret 2009    | Diantar oleh Damri                                        | 5.000.000   |
| 21. | 8 April 2009     | Diantar oleh Damri                                        | 2.000.000   |
| 22. | 13 April 2009    | Diantar melalui Emmy Situmorang                           | 5.000.000   |
| 23. | 22 April 2009    | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                           | 5.000.000   |
| 24. | 2 Mei 2009       | Diantar oleh Damri                                        | 5.000.000   |
| 25. | 5 Mei 2009       | Diantar oleh Damri, pukul 23.000                          | 3.000.000   |
| 26. | 9 Mei 2009       | Diantar oleh Damri, pukul 22.30, Keberansian?             | 3.000.000   |
| 27. | 17 Mei 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 10.000.000  |
| 28. | 31 Mei 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                           | 5.000.000   |
| 29. | 15 Juni 2009     | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 10.000.000  |
| 30. | 30 Juni 2009     | Diantar oleh Damri, pukul 24.00                           | 8.000.000   |
| 31. | 1 Juli 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                           | 2.000.000   |
| 32. | 18 Juli 2009     | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 7.000.000   |
| 33. | 25 Juli 2009     | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 3.000.000   |
| 34. | 8 Agustus 2009   | Diantar oleh Damri.                                       | 8.000.000   |
| 35. | 11 Agustus 2009  | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 16.00               | 3.000.000   |
| 36. | 18 Oktober 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                           | 5.000.000   |
| 37. | 1 November 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 5.000.000   |
| 38. | 8 November 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                           | 5.000.000   |
| 39. | 16 November 2009 | Diantar oleh Guntur Situmorang (Penggugat), pukul 22.00   | 10.000.000  |
| 40. | 5 Desember 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                           | 7.000.000   |
| 41. | 20 Desember 2009 | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                           | 7.000.000   |
|     |                  | Total Setoran                                             | 196.000.000 |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2009                                | 164.000.000 |
| 42. | 5 Januari 2010   | Diantar oleh Guntur Situmorang(Penggugat), pukul 24.00    | 8.000.000   |
| 43. | 11 Januari 2010  | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 8.000.000   |
| 44. | 5 Februari 2010  | Diantar oleh Guntur Situmorang(Penggugat), pukul 22.30    | 10.000.000  |
| 45. | 15 Februari 2010 | Diantar oleh Guntur Situmorang(Penggugat), pukul 23.00*   | 10.000.000  |
| 46. | 7 Maret 2010     | Diantar oleh Guntur Situmorang(Penggugat), pukul 22.00    | 10.000.000  |
| 47. | 16 Maret 2010    | Diantar oleh Damri, pukul 22.30**                         | 10.000.000  |
| 48. | 3 April 2010     | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 10.000.000  |
| 49. | 12 April 2010    | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 5.000.000   |
| 50. | 27 April 2010    | Diantar oleh Damri, pukul 24.00                           | 10.000.000  |
| 51. | 10 Mei 2010      | Diantar oleh Guntur Situmorang(Penggugat), pukul 22.30*** | 10.000.000  |
| 52. | 4 Juni 2010      | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                           | 10.000.000  |
| 53. | 6 Juni 2010      | Diantar oleh Untong, pukul 21.30                          | 9.000.000   |
| 54. | 3 Juli 2010      | Diantar oleh Untong, pukul 23.30                          | 20.000.000  |
| 55. | 9 Agustus 2010   | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 15.00****           | 10.000.000  |
| 56. | 19 Oktober 2010  | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                           | 10.000.000  |
| 57. | 8 November 2010  | Diantar oleh Damri, pukul 22.45                           | 10.000.000  |
| 58. | 28 November 2010 | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                           | 10.000.000  |
| 59. | 15 Desember 2010 | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                           | 5.000.000   |
|     |                  | Total Setoran                                             | 175.000.000 |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2010                                | 185.000.000 |



|     |                   |                                                        |             |
|-----|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| 60. | 2 Januar' 2011    | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 22.30            | 15.000.000  |
| 61. | 15 Januari 2011   | Diantar oleh Guntur Situmorang dan Untong, pukul 17.15 | 10.000.000  |
| 62. | 20 Februari 2011  | Diantar oleh Damd, pukul 22.15                         | 5.000.000   |
| 63. | 5 Maret 2011      | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                        | 10.000.000  |
| 64. | 28 Maret 2011     | Diantar oleh Damri, pukul 15.00                        | 10.000.000  |
| 65. | 23 April 2011     | Diantar oleh Damri dan Mita, pukul 16.00               | 5.000.000   |
| 66. | 2 Mei 2011        | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                        | 5.000.000   |
| 67. | 28 Mei 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 21.55                        | 3.000.000   |
| 68. | 5 Juni 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                        | 2.500.000   |
| 69. | 6 Juni 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                        | 2.500.000   |
| 70. | 23 Juni 2011      | Diantar oleh Damri, pukul 10.00                        | 5.000.000   |
| 71. | 3 Juli 2011       | Diantar oleh Dant pukul 22.45                          | 5.000.000   |
| 72. | 10 Juli 2011      | Diantar oleh Damd, pukul 23.30                         | 5.000.000   |
| 73. | 17 Agustus 2011   | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 21.45            | 3.000.000   |
| 74. | 20 September 2011 | Diantar oleh Damri, pukul 20.00                        | 3.000.000   |
| 75. | 2 Oktober 2011    | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                        | 5.000.000   |
| 76. | 17 Oktober 2011   | Diantar oleh Damri, pukul 21.45                        | 5.000.000   |
| 77. | 27 Oktober 2011   | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 14.00            | 5.000.000   |
| 78. | 22 November 2011  | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                        | 5.000.000   |
| 79. | 7 Desember 2011   | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                        | 5.000.000   |
| 80. | 23 Desember 2011  | Diantar oleh Damd, pukul 22.00                         | 5.000.000   |
|     |                   | Total Setoran                                          | 119.000.000 |

|  |                 |                                                |                    |
|--|-----------------|------------------------------------------------|--------------------|
|  |                 | Tunggakan untuk tahun 2011                     | 240.000.000        |
|  |                 |                                                |                    |
|  | 15 Januari 2012 | Diantar oleh Damri, pukul 22.15                | 5.000.000          |
|  | 1 Februari 2012 | Ditransfer oleh Guntur Situmorang melalui Emmy | 15.000.000         |
|  |                 | Total                                          | 20.000.000         |
|  |                 | Tunggakan untuk tahun 2012                     | 340.000.000        |
|  |                 |                                                |                    |
|  |                 | Tunggakan untuk tahun 2013 (Januari-April)     | 120.000.000        |
|  |                 |                                                |                    |
|  |                 | <b>TOTAL TUNGGAKAN UNTUK TAHUN 2008-2013</b>   | <b>993.000.000</b> |

23. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 5 surat gugatan bahwa "objek sewa-menyewa sebelum disewa oleh Penggugat sangat jelas-jelas diketahui oleh Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VI tidak layak untuk dapat langsung dipergunakan oleh Penggugat karena masih harus memerlukan perbaikan" dan juga para Tergugat membantah dan menolak dalil bahwa "Penggugat tidak berkeberatan untuk memperbaikinya dengan menggunakan uang Penggugat sendiri tanpa dan tidak mendapatkan bantuan dari Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI," dengan alasan sebagai berikut:

- 23.1. Sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat sehingga tidak ada sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Fakta yang



benar adalah bahwa para Tergugat mempercayakan pengelolaan kafe tersebut kepada Penggugat. Juga, tidak benar bangunan tersebut tidak layak untuk dapat langsung digunakan. Bangunan tersebut didirikan pada tahun 2004 dan langsung digunakan oleh suami Tergugat I sebagai kafe. Dengan demikian, bangunan tersebut masih tergolong baru dan telah dilengkapi penuh untuk difungsikan sebagai kafe. Sebelum pengelolaannya dipercayakan kepada Penggugat, usaha kafe tersebut telah berjalan selama 4 (empat) tahun. Setelah suami Tergugat I meninggal dunia pada tahun 2006, usaha kafe tersebut dikelola oleh anak pertama Tergugat I, yang juga digugat dalam perkara ini sebagai Tergugat II. Setelah Tergugat II meninggal dunia, pengelolaan usaha kafe tersebut dilanjutkan Tergugat III sebagai anak kedua. Dengan demikian, sejak didirikan hingga diserahkan kepada Penggugat pada tahun 2008, bangunan tersebut layak digunakan. Tidak mungkin hanya dalam jangka waktu 4 tahun bangunan tersebut mendadak sudah tidak layak untuk digunakan. Penggugat telah mencoba untuk mengada-ada dengan mengarang cerita bohong. Pada saat penyerahan pengelolaan usaha tersebut dari Tergugat III kepada Penggugat pun tidak ada sesuatu yang kurang untuk langsung dapat digunakan dalam kafe Ciputri tersebut. Sebagaimana telah berulang kali disebutkan, Penggugat hanya melanjutkan pengelolaan kafe tersebut yang sudah diperlengkapi penuh sejak hari pertama. Bahkan, sejak didirikan hingga gugatan ini diajukan Penggugat, keadaan bangunan kafe tersebut tidak berubah sama sekali. Oleh karena itu, para Tergugat membantah dan menolak pernyataan Penggugat tentang kondisi Kafe Ciputri tersebut yang tidak layak untuk digunakan.

- 23.2. Namun, dalam kenyataannya Penggugat melakukan beberapa kali perubahan terhadap bangunan tersebut dengan sesuka hatinya. Anehnya, Penggugat tidak pernah meminta izin dan bahkan tidak pernah sekadar memberitahukan lebih dulu kepada para Tergugat bahwa Penggugat akan melakukan perubahan tersebut. Penggugat telah bertindak sesuka hatinya, dengan menganggap bangunan tersebut seolah-olah milik pribadinya. Para Tergugat telah menegur Penggugat tetapi teguran tersebut selalu diabaikan. Anehnya lagi,



Penggugat mengatakan telah menggunakan uangnya sendiri tanpa mendapatkan bantuan dari para Tergugat. Hal ini sama sekali tidak benar karena Penggugat telah memotong sendiri uang setoran pengelolaan berkali-kali dengan alasan bahwa uang tersebut akan digunakan untuk memperbaiki bangunan Kafe Ciputri tersebut. Sebagaimana tertera dalam daftar setoran di atas, setidaknya Penggugat melakukan pemotongan empat kali: tanggal 15 Februari 2010 sebesar Rp4.800.000,- (empat juta delapan ratus ribu rupiah), tanggal 16 Maret 2010 sebesar Rp5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 10 Mei 2010 sebesar Rp6.000.000,- (enam juta rupiah), dan tanggal 9 Agustus 2010 sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Total keseluruhan yang dipotong Penggugat dengan semena-mena adalah Rp26.300.000,- (dua puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah), tanpa kesepakatan lebih dulu dengan para Tergugat. Oleh karena itu, para Tergugat membantah dan menolak pernyataan bahwa Penggugat menggunakan uangnya sendiri untuk memperbaiki kafe tersebut tanpa dan tidak mendapatkan bantuan dari para Tergugat.

24. Bahwatidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 6 surat gugatan bahwa Penggugat telah mengeluarkan biaya dari kantong pribadi Penggugat sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah). Sebagaimana telah disampaikan dalam bagian eksepsi, kerugian ini telah muncul mendadak karena dalam gugatan semula yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Kota Bekasi, sama sekali tidak ada biaya perbaikan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah). Sementara itu, jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975, menegaskan keharusan menghitung kerugian dengan rinci, objektif dan konkret. Juga, jurisprudensi dalam putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, menyatakan bahwa apabila tidak ada perincian kerugian yang dituntut, maka tuntutan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Selain itu, jurisprudensi dalam putusan MA No. 3138 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, menegaskan ganti rugi tidak dapat dikabulkan apabila dalam gugatan tidak dirinci ganti rugi yang diminta. Karena itu, Penggugat harus memaparkan perincian dengan jelas darimana muncul biaya perbaikan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut dan untuk apa saja biaya tersebut digunakan. Apabila



perinciannya tidak dapat ditunjukkan, maka gugatan a quo harus ditolak. Bukan itu saja, menurut hukum acara, kerugian tersebut juga harus dibuktikan. Jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976, menegaskan apabila kerugian materiil tidak dapat dibuktikan, gugatan ganti rugi harus ditolak.

25. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 7-9 surat gugatan, yang terkait dengan akses ke Cafe Ciputri dan pembelian tanah senilai Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dengan penjelasan berikut:

25.1. Sekali lagi harus ditegaskan bahwa tidak pernah ada perjanjian sewamenvewa antara para Tergugat dan Penggugat, sebagaimana didalilkan Pengugat. Kesepakatan antara para Tergugat dan Penggugat adalah bahwa Penggugat melanjutkan pengelolaan Kafe Ciputri dari Tergugat III, dengan menyetorkan sebagian hasil pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan kepada para Tergugat.

25.2. Juga, para Tergugat menegaskan bahwa tidak pernah terjadi bahwa jalan masuk ke Kafe Ciputri ditutup atau dipagari Tergugat VII karena penutupan jalan masuk merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Kafe tersebut telah dikelola suami Tergugat I, kemudian dilanjutkan Tergugat II dan selanjutnya dikelola oleh Tergugat III sejak tahun 2004 dan tidak pernah ada persoalan tentang jalan masuk, apalagi penutupan atau pemagaran oleh Tergugat VII. Tentu saja, penutupan jalan masuk ke suatu rumah atau bangunan selalu bertentangan dengan perundang-undangan dan hal itu tidak mungkin dilakukan Tergugat VII.

25.3. Selanjutnya, para Tergugat sama sekali tidak tahu-menahu dan jelas tidak perlu mencampuri apakah Penggugat benar membeli tanah di perbatasan atau sempadan bangunan tersebut atau tidak. Sama sekali tidak ada kaitan antara tanah yang dimaksudkan Penggugat tersebut dengan pengoperasian Kafe Ciputri. Para Tergugat tidak pernah memerintahkan atau menyuruh Penggugat membeli tanah karena pembelian tanah tidak ada kaitannya dengan usaha kafe.



Bahkan, Penggugat sama sekali tidak pernah selama mengelola kafe tersebut menginformasikan bahwa tanah tersebut telah dibeli. Untuk itu, Penggugat perlu menjelaskan: Di mana bukti pembelian tanah senilai Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tersebut, dari siapa tanah tersebut dibeli, kapan dibeli, siapa pejabat pembuat akta tanah yang mengurusnya dan atas nama siapa tanah tersebut dibaliknamakan oleh Penggugat?

26. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 10 surat gugatan, yang terkait dengan dalil bahwa Penggugat secara hukum memiliki hak untuk mengakhiri atau membatalkan objek sewa-menyewa tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1552 KUHPerduta. Penggugat telah mendudukan diri dengan terang-terangan seolah-olah sebagai pemilik tanah dan Kafe Ciputri tersebut. Sangat tidak jelas darimana timbul hak Penggugat untuk mengakhiri atau membatalkan objek sewa-menyewa tersebut? Kapan timbul sewa-menyewa tersebut? Di mana terjadi? Bahkan, sama sekali tidak ada kaitan antara Pasal 1552 dan hak mengakhiri atau membatalkan objek sewa-menyewa. Di mana ditulis dalam pasal tersebut bahwa Penggugat mempunyai hak untuk mengakhiri atau membatalkan sewa-menyewa? Bagaimana Penggugat dapat menjelaskan bahwa pasal tersebut menimbulkan hak untuk mengakhiri atau membatalkan objek sewamenyewa? Di samping itu, para Tergugat menegaskan bahwa bangunan yang menjadi tempat usaha kafe tersebut sama sekali tidak mempunyai cacat atau kerusakan apa pun sehingga tidak ada relevansi rujukan Pasal 1552 KUHPerduta tersebut. Bahkan hingga saat ini kafe tersebut masih tetap dioperasikan oleh Penggugat sehingga tidak masuk akal penggunaan Pasal 1552 KUHPerduta dalam hal ini. Tampaknya, Penggugat dengan semenamena telah melakukan fait accompli untuk dua hal: Ada sewa-menyewa dan telah terjadi cacat pada bangunan Cafe Ciputri. Hukum tidak pernah menolerir fait accompli karena hanya penalaran (logika) hukum dan bukti hukum merupakan landasan dalil hukum. Para Tergugat menolak dan membantah fait accompli tersebut karena para Tergugat tidak pernah menyewakan Cafe Ciputri kepada Penggugat. Selain itu, pembelian tanah sama sekali bukan merupakan bagian dari perbaikan cacat bangunan. Juga, pembelian tanah tersebut sama sekali dilakukan tanpa sepengetahuan para Tergugat. Kemungkinan



besar Penggugat membeli tanah senilai Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tersebut semata-mata hanya untuk berspekulasi dalam bisnis tanah. Dengan demikian, dalil Penggugat bersama fakta dan landasan hukumnya sama sekali kabur dan tidak berdasar (obscuur libel) sehingga seluruh gugatan a quo harus ditolak.

27. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 11 surat gugatan, yang menyatakan bahwa "Mat balk yang selama ini telah diberikan atau ditunjukkan oleh Penggugat untuk tetap berlangsungnya perianiian sewa-menvewa terhadap objek sewa-menyewa itu ternyata tidak sama sekali diingat atau menjadi perhatian Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI yang sama sekali tidak pernah memberitahukan akan menjual objek sewa-menyewa atau mengundang Penggugat untuk musyawarah." Tentang dalil ini, para Tergugat menegaskan:

27.1. Dalam angka ini Penggugat kembali mendalilkan bahwa ada perianiian sewa-menvewa antara para Tergugat dan Penggugat. Oleh karena itu, para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan bukti bahwa ada surat perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Juga, Penggugat harus menjelaskan kapan perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani. Siapa saja para pihak dalam perjanjian tersebut? Apa saja ketentuan yang diatur di dalamnya? Untuk berapa lama perjanjian sewa-menyewa tersebut berlaku? Dalam pasal mana diatur uang sewa sebesar Rp25.000.000,- per bukan? Di hadapan notaris mana perjanjian sewa-menyewa tersebut ditandatangani? Siapa saja saksi dalam penandatanganan perjanjian tersebut?

27.2. Sejalan dengan itu, dengan ini para Tergugat menolak bahwa para Tergugat harus memberitahukan kepada Penggugat tentang keinginan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut. Para Tergugat juga menolak keharusan untuk mengundang Penggugat bermusyawarah dalam pengosongan kafe tersebut. Tidak ada ketentuan yang mengatur keharusan tersebut. Untuk itu, para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan dan menjelaskan pasal berapa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut mengharuskan



para Tergugat memberitahukan akan menjual tanah dan bangunan tersebut? Penggugat juga harus menjelaskan pasal berapa dalam perjanjian tersebut mengharuskan para Tergugat mengundang Penggugat untuk memusyawarahkan pengosongan Kafe Ciputri tersebut?

27.3. Sementara itu, para Tergugat menolak bahwa terdapat perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Kesepakatan lisan antara para Tergugat sebagai ahli waris Manuasa Situmorang dan Penggugat adalah bahwa Penggugat dipercayakan untuk melanjutkan pengelolaan Kafe Ciputri dari tangan Tergugat III sebagai pengelola sebelumnya, dengan menyetorkan uang hasil pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan. Jadi, Penggugat hanya berperan sebagai pengelola kafe tersebut, bukan penyewa.

27.4. Sekali lagi para Tergugat menegaskan bahwa Penggugat telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji). Judul gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Sementara itu, dalam angka 11 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa terdapat perianiian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Menurut M. Yahya Harahap: "Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan" (dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan 9, halaman 455-456). Menurut jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 juncto Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001, penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Karena telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi, maka gugatan a quo harus ditolak.

27.5. Para Tergugat juga membantah dan menolak bahwa para Tergugat secara tiba-tiba memberitahukan kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Dengan menelpon langsung, melalui SMS, bahkan dengan mendatangi Penggugat ke



Kafe Ciputri, pemberitahuan pengosongan tersebut telah disampaikan jauh hari kepada Penggugat oleh Tergugat III sebagai orang yang dikuasakan seluruh ahli waris untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut. Keinginan bersama para ahli waris untuk menjual tanah dan bangunan tersebut timbul karena Penggugat telah menunggak banyak kewajibannya dari hasil pengelolaan Kafe Ciputri kepada para ahli waris. Sepanjang tahun 2012 dan 2013, Penggugat hanya menyetorkan sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari seharusnya sebesar Rp460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah). Namun, Penggugat dengan hati yang keras tidak menghiraukan pemberitahuan pengosongan tersebut dan bahkan bertindak seolah-olah Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan tersebut, bersama usaha kafe di dalamnya.

28. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 12 surat gugatan, yang menyatakan bahwa pemberitahuan pengosongan tanah dan bangunan tersebut disampaikan Tergugat I dan Tergugat III makin lebih menyakitkan atau sangat tidak manusiawi karena disampaikan melalui telepon dan pada saat Penggugat baru selesai mengantarkan jenazah ibu Penggugat ke peristirahatannya terakhir. Tentang dalil ini, para Tergugat menegaskan bahwa Tergugat III sebagai orang yang dikuasakan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut telah berulang kali menyampaikan pemberitahuan agar Penggugat menghentikan pengoperasian Kafe Ciputri karena para ahli waris akan menjual tanah dan bangunan tersebut. Penghentian pengoperasian tersebut disepakati karena usaha tersebut tidak menguntungkan lagi bagi para ahli waris, terutama karena Penggugat selalu menyetorkan uang hasil pengelolaan jauh di bawah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan. Selain itu, tidak benar dan Penggugat mengada-ada bahwa pemberitahuan tersebut disampaikan hanya melalui telepon karena faktanya Tergugat I dan Tergugat III telah mendatangi Penggugat secara langsung. Alga, tidak benar dan Penggugat mengada-ada bahwa pemberitahuan itu disampaikan pada saat Penggugat baru selesai mengantarkan jenazah ibunya ke peristirahatan terakhir. Pemberitahuan itu telah disampaikan oleh Tergugat III jauh sebelum ibu Penggugat meninggal dunia. Namun, pemberitahuan penghentian pengoperasian Kafe Ciputri tersebut telah



diabaikan Penggugat dengan keras kepala dengan menganggap dirinya seolah-olah pemilik tanah dan bangunan tersebut. Bahkan hingga saat ini Penggugat dengan keras hati menguasai tanah dan bangunan tersebut dan juga tetap menjalankan usaha kafe tersebut.

29. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 13 surat gugatan gugatan bahwa "perbuatan Tergugat I dan Tergugat III tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan yang tidak sepatutnya dan sepatutnya terlebih lagi apabila Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI sebelum memutuskan secara sepihak perjanjian objek sewa-menyewa tersebut dapat mengingat kembali niat baik yang telah dilakukan atau diberikan oleh Penggugat." Para Tergugat dengan ini menegaskan:

29.1. Dalam angka 13 (juga dalam angka 11) surat gugatan, Penggugat kembali mendalilkan bahwa ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Untuk itu, para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan bukti tentang surat perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat tersebut. Juga, dengan ini para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan: Pasal berapa dalam perjanjian tersebut yang mengatur bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan yang tidak sepatutnya dan sepatutnya? Sejalan dengan itu, Penggugat harus menjelaskan kapan perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani. Siapa saja para pihak dalam perjanjian tersebut? Apa saja ketentuan yang diatur di dalamnya? Untuk berapa lama perjanjian sewamenyewa tersebut berlaku? Dalam pasal mana diatur uang sewa sebesar Rp25.000.000,- per bulan? Di hadapan notaris mana perjanjian sewa-menyewa tersebut ditandatangani? Siapa saja saksi dalam penandatanganan perjanjian tersebut?

29.2. Sementara itu, para Tergugat menolak bahwa terdapat perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Kesepakatan lisan antara para Tergugat sebagai ahli waris Manuasa Situmorang, S.H., MBA. dan Penggugat adalah bahwa Penggugat dipercayakan untuk melanjutkan pengelolaan Kafe Ciputri dari Tergugat III. Juga para Tergugat dan Penggugat telah menyepakati agar Penggugat menyetorkan uang hasil pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga



puluh juta rupiah) setiap bulan. Jadi, Penggugat hanya berperan sebagai pengelola kafe tersebut, bukan penyewa.

29.3. Kembali lagi para Tergugat menegaskan bahwa Penggugat telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji). Judul gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Sementara itu, dalam angka 13 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa terdapat perianian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Menurut M. Yahya Harahap: "Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan" (dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan 9, halaman 455-456). Menurut jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 juncto Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001, penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Karena telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi, maka gugatan a quo harus ditolak.

29.4. Juga para Tergugat menolak dan membantah dalil tentang niat baiknya dalam mengelola Kafe Ciputri tersebut. Penggugat sama sekali tidak pernah mempunyai niat baik dalam mengelola kafe tersebut, melainkan penuh dengan niat buruk dan kejahatan. Penggugat mengubah bentuk bangunan tanpa pemberitahuan dan persetujuan para Tergugat sebagai ahli waris. Penggugat memanfaatkan lantai dua dengan mengambil seluruh keuntungan untuk diri sendiri. Penggugat tidak membayar uang pengelolaan sesuai dengan jumlah yang disepakati. Bahkan, Penggugat kadang hanya membayar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) atau di bawahnya. Penggugat dengan semena-mena memotong sendiri uang setoran pengelolaan dengan dalih untuk perbaikan kafe dan AC, padahal tidak ada bukti perbaikan. Penggugat telah menunggak atau bahkan menggelapkan uang setoran hingga Rp.993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Bahkan, Penggugat



tidak membayar sama sekali uang setoran pengelolaan untuk tahun 2012 hingga 2013, selain hanya Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Semua ini menunjukkan kecurangan Penggugat dan sama sekali tidak ada niat baik untuk bekerja sama. Justru kecurangan inilah yang menjadi faktor utama mengapa para ahli waris bersepakat untuk menghentikan pengelolaan Kafe Ciputri tersebut dan kemudian menjualnya.

- 30.** Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 14 surat gugatan. Sama sekali tidak ada dan para Tergugat tidak pernah mengadakan Derianian sewa-menyewa dengan Penggugat sehingga tidak ada objek sewamenyewa. Untuk itu, para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan bukti surat perjanjian sewa-menyewa tersebut. Kesepakatan antara para Tergugat sebagai ahli waris Manusa Situmorang dan Penggugat adalah bahwa Penggugat melanjutkan pengelolaan Kafe Ciputri dari tangan Tergugat III, menyetorkan uang hasil pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan. Kafe Ciputri sama sekali bukan usaha Penggugat, melainkan usaha yang dirintis almarhum Manusa Situmorang, S.H., MBA. sejak tahun 2004. Almarhum Manusa Situmorang, S.H., MBA, sendirilah yang mengurus segala izin-izinya, bukan Penggugat. Penggugat juga sama sekali tidak mengeluarkan modal atau andil apa pun dalam usaha kafe tersebut ketika pengelolaan Kafe Ciputri disepakati untuk dilanjutkan oleh Penggugat, dengan perabot yang sudah lengkap. Kehadiran Penggugat dalam mengelola kafe tersebut justru malah mendatangkan kerugian bagi para Tergugat, dengan menunggak setoran atau tepatnya menggelapkan uang setoran sejak tahun 2007 sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Keuntungan yang diperoleh berada jauh di bawah laba yang diperoleh ketika kafe tersebut masih dikelola oleh Tergugat II dan Tergugat III. Karena itu, Penggugat tidak pantas melanjutkan pengelolaan kafe tersebut. Juga tidak benar bahwa pendidikan strata satu Tergugat VI dibiayai oleh Penggugat.
- 31.** Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 15 surat gugatan.



- 31.1. Tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Para Tergugat tidak pernah mengadakan perjanjian sewamenyewa dengan Penggugat sehingga tidak ada objek sewa-menyewa. Karena itu, Penggugat harus menunjukkan bukti keberadaan perjanjian sewa-menyewa tersebut dan Penggugat harus menjelaskan ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Sebaliknya, para Penggugat dengan ini menegaskan bahwa para Tergugat mempercayakan pengelolaan kafe tersebut dilanjutkan Penggugat, dengan menyetorkan uang hasil pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan. Penggugat tidak menyewa tanah dan bangunan maupun usaha kafe di dalamnya.
- 31.2. Juga sama sekali tidak benar bahwa tempat usaha tersebut dirintis atau dimulai Penggugat dengan tidak mudah dan penuh dengan berbagai pengorbanan. Faktanya ialah bahwa Kafe Ciputri tersebut dirintis dan dimulai Manusa Situmorang, S.H., MBA, pada tahun 2004, semasa hidupnya. Almarhum sendirilah yang mendirikan kafe tersebut di bawah badan usaha PT. Citra Putri Sejahtera atas nama almarhum, bukan atas nama Penggugat. Almarhum sendirilah yang mengurus segala izin-izinnya atas nama almarhum, bukan atas nama Penggugat. Juga, Penggugat sama sekali tidak mengeluarkan modal atau andil apa pun dalam upaya mendirikan dan merintis kafe tersebut, kecuali modal dengkul. Bahkan, Penggugat sedikit pun tidak mengeluarkan modal ketika pengelolaan Kafe Ciputri disepakati untuk dilanjutkan Penggugat pada tahun 2007, dengan perabot yang sudah lengkap. Bahkan, Penggugat sendirilah yang "mengemis" untuk diberi kesempatan dalam mengelola kafe tersebut. Oleh karena itu, dalil bahwa tempat usaha tersebut dirintis atau dimulai Penggugat dengan tidak mudah dan penuh dengan berbagai pengorbanan adalah tidak benar dan merupakan kebohongan besar.
- 31.3. Malah justru kehadiran Penggugat ternyata menjadi bumerang di tengah keluarga para Tergugat yang menjadikan usaha kafe tersebut berantakan dan akhirnya harus dijual. Rasa iba dan kasihan para Tergugat terhadap Penggugat akhirnya dibalas Penggugat dengan menggelapkan uang hasil pengelolaan kafe.



Penggugat telah melakukan banyak kecurangan dengan mengingkari kepercayaan yang telah diberikan para Tergugat. Penggugat menggelapkan uang hasil pengelolaan, dengan selalu membayar uang setoran bulanan jauh di bawah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang disepakati bersama. Penggugat sering hanya menyetorkan Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan. Penggugat masih menunggak atau bahkan kemungkinan menggelapkan uang setoran sejak tahun 2007 sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Bahkan, Penggugat hanya membayar uang setoran pengelolaan Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk tahun 2012 dan 2013. Penggugat tidak pernah membayar uang pengelolaan setiap bulan sesuai dengan jadwal yang disepakati. Penggugat malah dengan diam-diam memotong uang setoran dengan dalih untuk memperbaiki kafe tersebut tanpa disepakati lebih dulu. Bahkan, Penggugat dengan diam-diam memanfaatkan lantai dua kafe untuk kepentingan diri sendiri tanpa izin. Seandainya Penggugat mengelola dan menjalankan kafe tersebut sesuai dengan kesepakatan, para Tergugat tidak akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat VII. Seandainya Penggugat tidak licik dan curang dalam mengelolan kafe tersebut, para Tergugat akan tetap mempercayakannya untuk dikelola oleh Penggugat.

32. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 16 tentang keharusan untuk bermusyawarah dengan Penggugat tentang penjualan tanah dan bangunan Kafe Ciputri tersebut. Tanah, bangunan dan kafe tersebut adalah hak mutlak para Tergugat, bukan milik Penggugat. Tidak ada andil Penggugat dalam aset berupa tanah, bangunan dan kafe tersebut. Untuk itu, para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan pasal berapa dalam perjanjian sewa-menyewa yang diakui Penggugat tersebut mengatur bahwa para Tergugat harus lebih dulu mengajak Penggugat bermusyawarah untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut. Dalam kenyataannya, walaupun para Tergugat telah meminta Penggugat meninggalkan kafe tersebut, Penggugat tetap menguasainya dan menjalankan usaha kafe tersebut hingga saat ini,



dengan menganggap diri sebagai seolah-olah pemilik tanah, bangunan dan kafe tersebut. Dengan keras kepala Penggugat tetap bertahan dalam bangunan kafe tersebut, tanpa rasa malu, bagaikan binatang seperti yang digambarkan Penggugat sendiri tentang dirinya. Sebagai keponakan suami Tergugat I dan bahkan sebagai personil Tentara Nasional Indonesia, tidak sepatutnya dan tidak seharusnya Penggugat berperilaku seperti itu.

33. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membenarkan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijual kepada Tergugat VII, namun para Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 17 surat gugatan bahwa penjualan tersebut merupakan alasan untuk mengakhiri perjanjian pengelolaan kafe tersebut dari Penggugat, dengan penjelasan berikut:

33.1. Sebelum menjelaskan penjualan tanah dan bangunan tersebut, para Tergugat perlu mengingatkan bahwa Penggugat telah berulang-ulang mendalilkan bahwa ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat, termasuk dalam angka 17 surat gugatan. Untuk itu, sekali lagi para Tergugat meminta Penggugat menunjukkan bukti surat perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat tersebut. Juga, Penggugat harus menjelaskan kapan perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani. Siapa saja para pihak dalam perjanjian tersebut? Apa saja ketentuan yang diatur di dalamnya? Untuk berapa lama perjanjian sewa-menyewa tersebut berlaku? Dalam pasal mana diatur uang sewa sebesar Rp25.000.000,- per bulan? Di hadapan notaris mana perjanjian sewa-menyewa tersebut ditandatangani? Siapa saja saksi dalam penandatanganan perjanjian tersebut?

33.2. Sekali lagi oleh karena itu para Tergugat menegaskan bahwa Penggugat telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji). Judul gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Sementara itu, dalam angka 17 (juga dalam angka 11 dan angka 13) surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa terdapat Derianlian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat. Menurut M. Yahya Harahap: "Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan"



(dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan 9, halaman 455-456). Menurut jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 juncto Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001, penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Karena telah mencampuradukkan atau menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi, maka gugatan a quo harus ditolak.

33.3. Selanjutnya, para Tergugat membenarkan telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat VII. De facto Tergugat III melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut sebagai orang yang telah diberi kuasa notariil oleh segenap ahli waris, in casu Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, untuk melakukan penjualan. Jual-beli antara Tergugat III dan Tergugat VII dilaksanakan pada bulan Maret 2013 dan kemudian telah diaktanotariilkan. Undang-undang melindungi setiap pemilik hak untuk dapat menikmati haknya setiap saat, termasuk dengan menjualnya kepada siapa pun.

33.4. Namun, para Tergugat menyangkal dan menolak dalil Penggugat bahwa pengakhiran pengelolaan kafe tersebut terjadi karena para Tergugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut. Pengakhiran pengelolaan kafe tersebut dilakukan para Tergugat semata-mata terjadi karena Penggugat telah melakukan banyak kecurangan dan kelicikan dan keberadaan Penggugat sebagai pengelola telah mendatangkan kerugian materiil bagi para Tergugat. Khususnya, Penggugat telah menunggak banyak kewajibannya dengan tidak menyetorkan hasil pengelolaan Kafe Ciputri kepada para Tergugat dan bahkan menggelapkannya. Penggugat tidak pernah menyetorkan hasil pengelolaan secara penuh, bahkan kadang hanya Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dari kesepakatan Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan. Bahkan, sepanjang tahun 2012 dan 2013, Penggugat hanya menyetorkan



sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari seharusnya sebesar Rp460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah). Penggugat juga telah memanfaatkan lantai dua untuk kepentingan diri sendiri. Karena itulah para Tergugat sepakat untuk tidak lagi mengoperasikan kafe tersebut kemudian menjual tanah dan bangunannya. Sayangnya, Penggugat malah bertindak seolah-olah sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut dengan berupaya tetap menguasai tanah dan bangunan tersebut serta mengoperasikan kafe tersebut hingga detik ini.

34. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 18 surat gugatan bahwa tindakan para Tergugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara. Para Tergugat menegaskan bahwa tidak pernah ada perjanjian sewa-menyewa dengan Penggugat. Kesepakatan bersama adalah bahwa Penggugat dipercayakan untuk mengelola kafe tersebut, dengan menyisihkan sebagian hasil pengelolaan bagi para Tergugat. Karena tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Tergugat dan Penggugat, tentu saja tidak ada relevansi Pasal 1571 KUHPerdara dalam kasus ini dan tidak ada pelanggaran terhadap pasal tersebut. Rujukan ketentuan hukum tersebut sangat keliru dan menyesatkan. Sebaliknya, apabila memang ada perjanjian sewa-menyewa yang didalilkan Penggugat, para Tergugat meminta bukti dan penjelasan tentang: Kapan perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat, di mana ditandatangani, apa saja ketentuan-ketentuan yang diatur? Bahkan, seandainya pun ada perjanjian sewa-menyewa tersebut, quod non, para Tergugat sama sekali tidak melanggar Pasal 1571 KUHPerdara. Jauh sebelumnya, Tergugat III sebagai penerima kuasa jual para Tergugat telah memberitahukan rencana untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dan telah lama meminta agar Penggugat menghentikan pengoperasian (pengelolaan) kafe tersebut. Bahkan, pada awal tahun 2013, Tergugat III bersama Tergugat I telah mendatangi kafe tersebut untuk bertemu langsung dengan Penggugat, tetapi Penggugat tidak ada di tempat. Tergugat III kemudian meminta kunci kafe tersebut dari karyawan dan kemudian menguncinya dengan membawa anak kunci tersebut, tetapi ternyata Penggugat malah merusak kunci tersebut dan menggantinya



dengan kunci yang baru. Dalam kenyataannya, justru Penggugat sendirilah yang selalu menghindar untuk bertemu dengan para Tergugat.

35. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 19 surat gugatan.

35.1. Para Tergugat menegaskan tidak pernah melakukan perjanjian sewa-menyewa, dengan Penggugat. Karena itu juga tidak ada obyek sewamenyewa. Silakan Penggugat menunjukkan bukti apabila ada perjanjian sewa-menyewa tersebut dan menguraikan ketentuan-ketentuan yang dilanggar para Tergugat dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Karena tidak ada perjanjian sewa-menyewa, tentu saja juga tidak ada tindakan para Tergugat yang mengakhiri secara sepihak perjanjian sewa-menyewa tersebut. Dalam kenyataannya, Penggugat hanya berperan sebagai pengelola kafe para Tergugat dengan bagi hasil. Sebagai pemilik kafe, para Tergugat mempunyai hak mutlak untuk menghentikan pengoperasian dan pengelolaan kafe tersebut.

35.2. Para Tergugat juga menolak telah terjadi kerugian yang dialami oleh Penggugat. Justru sebaliknya, para Tergugat sangat menyesal telah mempercayakan pengelolaan Kafe Ciputri tersebut kepada Penggugat karena justru para Tergugat sangat dirugikan oleh keberadaan Penggugat. Penggugat telah menunggak atau bahkan menggelapkan uang pengelolaan kafe sejak tahun 2007 sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Bukan itu saja, Penggugat dengan diam-diam dan tanpa sepengetahuan dan izin para Tergugat telah memanfaatkan lantai dua bangunan tersebut untuk keuntungan diri sendiri. Bahkan, sampai sekarang pun Penggugat masih menguasai tanah dan bangunan tersebut dan mengelola kafe tersebut. Jadi, pihak yang dirugikan adalah para Tergugat. Penggugat hanya sekadar bersilat lidah dalam dalil gugatannya.

35.3. Para Tergugat membantah dan menolak tidak memberitahukan secara pantas dan dalam waktu yang cukup terlebih dahulu kepada Penggugat untuk mengakhiri pengelolaan kafe tersebut. Pemberitahuan pengosongan tersebut telah lama disampaikan



kepada Penggugat oleh Tergugat III sebagai penerima kuasa para Tergugat. Penghentian pengoperasian kafe tersebut ditempuh justru karena berbagai kecurangan dan kelicikan Penggugat selama mengelola kafe tersebut, seperti penunggakan dan penggelapan hasil pengelolaan kafe. Bahkan, sepanjang tahun 2012 dan 2013, Penggugat hanya menyetorkan sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari seharusnya sebesar Rp460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah). Juga Penggugat telah memanfaatkan lantai dua bangunan tersebut dengan meraup seluruh keuntungannya untuk diri sendiri.

36. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 20-23 karena tidak ada kewajiban yang mengharuskan para Tergugat untuk menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut. Apabila ada perjanjian sewa-menyewa yang diklaim Penggugat tersebut, dalam pasal berapa diatur ketentuan tentang kewajiban tersebut? Juga tidak ada asas kepastian dan tata krama yang hidup dalam masyarakat Indonesia yang mengharuskan para Tergugat untuk menawarkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat. Juga dalam pasal berapa diatur keharusan tersebut dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut? Karena sejak awal Penggugat telah mendalilkan bahwa ada perianiian sewa-menvewa antara para Tergugat dan Penggugat, maka Penggugat perlu berpegang ketat pada perjanjian tersebut. Pasal berapa saja dalam perjanjian sewa-menywa tersebut telah dilanggar oleh para Penggugat? Sebaliknya, karena perianiian sewa-menvewa tersebut tidak ada dan hal itu merupakan halusinasi Penggugat, maka para Tergugat mempunyai hak mutlak atas tanah dan bangunan tersebut dan juga mempunyai kemerdekaan penuh untuk mengalihkannya kepada siapa pun. Hak mutlak dan kemerdekaan penuh untuk mengalihkan tersebut seluruhnya dilindungi oleh undang-undang.
37. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 24-25 surat gugatan tentang jual-beli antara para Tergugat dan Tergugat VII. Perlu ditegaskan kembali bahwa para Tergugat mempunyai hak mutlak



atas tanah dan bangunan tersebut dan juga mempunyai kemerdekaan penuh untuk mengalihkannya kepada siapa pun, yang seluruhnya dilindungi oleh undang-undang. Tanah dan bangunan tersebut bukanlah milik Penggugat dan tidak pernah disewa Penggugat. Dari sudut pandang mana pun Penggugat sama sekali tidak mempunyai sebutir debu apapun pun atas tanah dan bangunan tersebut. Juga, Kafe Ciputri sama sekali bukanlah usaha yang dirintis dan dibangun Penggugat, melainkan oleh almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, di bawah badan usaha PT. Citra Putri Sejahtera yang telah beroperasi sejak tahun 2004 dengan lengkap dan sempurna. Seluruh perizinan diterbitkan oleh berbagai instansi terkait atas nama Manuasa Situmorang, S.H., MBA, dan sama sekali bukan atas nama Penggugat. Tanah, bangunan dan kafe tersebut kemudian menjadi warisan para Tergugat, bukan Penggugat. Oleh karena itu, dalil yang menyatakan bahwa Penggugat harus kehilangan usaha yang telah dirintis atau dibangun dengan cucuran keringat dan modal yang tidak sedikit adalah kebohongan yang tidak mempunyai landasan fakta dan hukum.

38. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 26-27 surat gugatan tentang dalil bahwa Penggugat masih memiliki hak sewa atas objek jual-beli tersebut. Meskipun dalil ini ditujukan kepada Tergugat VII, dengan ini para Tergugat menegaskan bahwa tidak ada perianiian sewamenvewa, dan para Tergugat tidak pernah meneadakan perianiian sewamenvewa dengan Penggugat. Dengan demikian, tidak ada hak sewa Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut, apalagi atas kafe tersebut, dan sama sekali tidak ada objek sewa-menyewa. Penggugat dipersilakan untuk menunjukkan bukti perjanjian sewa-menyewa tersebut dan meminta Penggugat menguraikan ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian yang melahirkan hak sewa tersebut, .khususnya: Berapa lama jangka waktu hak sewa tersebut berlaku dan apakah hak sewa tersebut berupa sewa bulanan atau tahunan? Sebaliknya, para Tergugat dan Penggugat hanya menyepakati pengelolaan kafe oleh Penggugat dengan kewajiban Penggugat untuk menyisihkan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan bagi para Tergugat.
39. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat HI, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 28



surat gugatan, yang terkait dengan dalil tentang tanggung jawab atas cacat tersembunyi dalam jual-beli barang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1504 KUHPerdota. Penggugat telah mencuplik ketentuan perundang-undangan dengan seenak perut dan sesuka hati, tanpa jelas tujuan dan sarannya. Secara mendadak Penggugat telah menempatkan diri sebagai pembeli tanah dan bangunan tersebut, pada hal dalam dalil sebelumnya Penggugat menempatkan diri sebagai penyewa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Perlu ditegaskan bahwa sama sekali tidak ada relevansi pasal tentang tanggung jawab atas cacat tersembunyi dalam jual-beli barang dalam perkara ini. Jual-beli atas tanah tersebut dilakukan oleh para Penggugat kepada Tergugat VII, sehingga kalau pun ada cacat tersembunyi dalam tanah dan bangunan tersebut, sama sekali tidak ada hak Penggugat untuk menuntut pertanggungjawaban. Jual-beli atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh para Tergugat dan Tergugat VII berdasarkan landasan dan fakta hukum yang kuat dan terang-benderang. Dalam kenyataannya Penggugat melakukan gugatan ini hanya untuk mengusik jual-beli tersebut tanpa landasan hukum yang kuat, bahkan sesungguhnya dengan logika hukum dan landasan hukum yang "ngawur" (tidak jelas arahnya), sebagaimana terbukti dalam dalil tentang pertanggungjawaban dalam jual-beli barang yang cacat tersembunyi ini. Dengan demikian, dalil Penggugat bersama fakta dan landasan hukumnya sama sekali kabur dan tidak berdasar (obscuur libel) sehingga seluruh gugatan a quo harus ditolak.

40. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 29-30 surat gugatan tentang kewajiban hukum para Tergugat yang tidak dijalankan dan tentang kerugian Penggugat.

40.1. Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan bukti tentang pasal berapa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yang mengatur tentang kewajiban hukum yang tidak dijalankan oleh para Tergugat. Penggugat perlu menguraikan ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa tentang kewajiban yang tidak dijalankan tersebut. Karena tentu saja Penggugat tidak mungkin dan mustahil menunjukkan perjanjian sewa-menyewa tersebut sehingga dalil Penggugat tidak dilandasi oleh fakta hukum,



maka seluruh gugatan ini harus ditolak.

40.2. Juga para Tergugat perlu berulang-ulang menegaskan dan menekankan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, yang kemudian menjadi warisan para Tergugat. Sangat keliru apabila Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merintis usaha Kafe Ciputri yang berada di tanah dan bangunan tersebut karena kafe tersebut didirikan dan dirintis oleh almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, pada masa hidupnya. Oleh karena itu, dalil gugatan ini sama sekali tidak dilandasi oleh fakta hukum sehingga seluruhnya harus ditolak.

40.3. Juga sama sekali tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat. Dalil tersebut adalah kebohongan karena hal itu bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Justru para Tergugat telah sangat banyak dirugikan Penggugat. Penggugat menunggak atau bahkan menggelapkan uang pengelolaan kafe tersebut sejak tahun 2007 sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Penggugat dengan diam-diam dan tanpa sepengetahuan dan izin para Tergugat telah memanfaatkan lantai dua bangunan tersebut untuk kepentingan diri seridiri. Bahkan, sampai sekarang pun Penggugat masih menguasai tanah dan bangunan tersebut dan masih mengelola kafe tersebut. Malah, Penggugat mencoba untuk menghalang-halangi para Tergugat untuk menjual hak mutlaknya kepada Tergugat VII. Jadi, pihak yang dirugikan adalah para Tergugat dan Tergugat VII. Oleh karena itu, Penggugat harus segera melunasi seluruh tunggakan tersebut kepada para Tergugat.

41. Bahwa tidak benar dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 31-35 surat gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat telah dilakukan para Tergugat.

41.1. Sebagaimana diuraikan, judul gugatan yang diajukan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PAM).<sup>\*</sup> Sementara itu, peristiwa hukum yang dituturkan adalah wanprestasi (ingkar ianii) karena para Tergugat telah melanggar perjanjian sewa-menyewa (vide angka 11, angka 13 dan angka 17 surat gugatan). Menurut teori hukum,



gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berbeda, yang dilarang untuk dicampuradukkan (digabung dalam satu gugatan). Gugatan wanprestasi didasarkan pada pengingkaran perjanjian (cidera janji) oleh salah satu pihak yang mengharuskannya bertanggung jawab atas kerugian pihak lain sebagai akibatnya, sebagaimana diatur Pasal 1243KUHPer, yang berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan." Sementara itu, gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPer, yang menyatakan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Larangan penggabungan ini telah diperkuat oleh jurisprudensi dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984, 24 April 1986 juncto Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001, yang menyatakan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dan harus diselesaikan secara tersendiri. Oleh karena itu, para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan a quo.

- 41.2. Penggugat telah mendalilkan gugatannya dengan kabur. Tidak jelas dan sama sekali membingungkan mana sesungguhnya dasar gugatan Penggugat: Apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi (ingkar janji)? Dalam anaka 35 surat gugatan, Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum (pelanggaran hukum): "Dengan sangat jelas dan terang-benderang Penggugat telah dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah mengabaikan denim sennaia kewaiiban hukumnya, yaitu dengan perbuatan atau tindakan Terquaat I don Terauaat 111 sampai denaan Terauaat VI van(' sama sekali tidak pernah menawarkan kepada Penaauaat untuk membeli objek sewa-menvewa tersebut (pelanggaran



kepatutan dalam masyarakat) serta perbuatan dan tindakan Tergugat I dan Tergugat III yang secara tidak patut telah menyuruh Penggugat untuk mengosongkan objek sewa tersebut yang jelas-jelas merupakan pelanggaran hukum." Sementara itu, Penggugat berulang kali juga mendalilkan bahwa para Tergugat telah melanggar perjanjian sewa-menyewa. Dalam angka 11 surat gugatan, Penggugat mendalilkan para Tergugat telah melanggar perjanjian sewamenyewa: "Niat baik yang selama ini telah diberikan dan ditunjukkan oleh Penggugat untuk tetap berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa terhadap objek sewa-menyewa tersebut ternyata tidak sama sekali diingat atau menjadi perhatian Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI yang sama sekali tidak pernah memberitahukan akan menjual objek sewa-menyewa atau mengundang Penggugat untuk musyawarah akan tetapi Tergugat I dan Tergugat III secara tiba-tiba atau mendadak tanpa terlebih dahulu memberitahukan kepada Penggugat untuk mengosongkan objek sewa-menyewa." Juga, dalam angka 13 surat gugatan, Penggugat mendalilkan para Tergugat telah melanggar perjanjian sewamenyewa: "Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan yang tidak sepatutnya dan sepatutnya, terlebih lagi apabila Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI sebelum memutuskan secara sepihak perjanjian objek sewa-menyewa tersebut dapat mengingat kembali niat baik yang telah dilakukan atau diberikan oleh Penggugat semenjak tahun 2007." Lagi, dalam angka 17 surat gugatan, Penggugat mendalilkan para Tergugat telah melanggar perjanjian sewa-menyewa: "Adapun yang menjadi alasan Tergugat I dan Tergugat III untuk mengakhiri secara sepihak perjanjian objek sewa-menyewa tersebut kepada Penggugat yaitu disebabkan Tergugat I dan bersama-sama dengan ahli warisnya yang terdiri dari Tergugat III sampai dengan Tergugat VI telah menjual objek sewa-menyewa kepada Tergugat VII." Sementara itu, para Tergugat tetap menegaskan bahwa para Tergugat tidak pernah menandatangani perjanjian sewa-menyewa dengan Penggugat. Oleh karena itu, para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan a quo.

41.3. Juga, dalil Penggugat telah dirumuskan dengan kabur. Benar-benar



mbingungkan, perbuatan melawan hukum mana sesungguhnya yang menjadi dasar gugatan Penggugat: Apakah pertanggungjawaban atas cacat barang yang disewakan para Tergugat (yang diatur dalam Pasal 1552 KUHPer) atau apakah pelanggaran penghentian sewa tidak tertulis (yang diatur dalam Pasal 1571 KUHPer) atau apakah pertanggungjawaban atas cacat barang yang dijual oleh para Tergugat kepada Tergugat VII (yang diatur dalam Pasal 1504 KUHPer) atau apakah pengabaian kewajiban hukum karena para Tergugat tidak pernah menawarkan tanah dan bangunan tersebut untuk dibeli Penggugat (pelanggaran kepatutan dalam masyarakat)? Dalam anaka 35 surat gugatan, Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum (pelanggaran hukum): "Dengan sangat jelas dan terang-benderang Penggugat telah dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah menaabaikan dengan sengaja kewaiiban hukumnva, yaitu dengan perbuatan otau tindakan Terquaat I dan Terquaat sampai dengan Terquaat VI Yana sama sekali tidak pernah menawarkan kepada Penggugat untuk membeli objek sewa-menyewa tersebut (pelanggaran kepatutan dalam masyarakat) serta perbuatan dan tindakan Tergugat I dan Tergugat III yang secara tidak patut telah menyuruh Penggugat untuk mengosongkan objek sewa tersebut yang jelas-jelas merupakan pelanggaran hukum." Oleh karena itu, para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan a quo.

42. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membantah dan menolak dalil Penggugat dalam angka 36-40 surat gugatan tentang kerugian materiil dan kerugian immateriil, dengan argumen berikut:

42.1. Para Tergugat menegaskan bahwa Penggugat agak gamang dalam merumuskan dalilnya tentang kerugian materiil pada angka 37 sebesar Rp1.825.000.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dihitung berdasarkan kehilangan pendapatan atau penghasilan selama 1 tahun pada proses untuk merintis di tempat usaha yang baru Rp5.000.000 x 365 hari. Dengan ini para Tergugat menolak dalil ini karena berbagai alasan.



Sebagai alasan pertama, kafe tersebut sama sekali tidak dirintis oleh Penggugat, melainkan oleh almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA. Selain itu, kafe tersebut diserahkan oleh Tergugat III untuk dikelola Penggugat dalam keadaan sudah beroperasi. Dengan demikian, harus ditolak bahwa Penggugat merintis usaha kafe tersebut. Sebagai alasan kedua, sangat aneh di telinga apabila Penggugat membebankan kepada para Tergugat biaya yang dia keluarkan untuk merintis kembali usaha yang baru. Penggugat tidak menjelaskan usaha apa yang dirintisnya, kapan dirintis, di mana keberadaannya (alamatnya) dan apa kaitannya dengan para Tergugat. Sebagai alasan ketiga, dalil posita ini terdengar sangat aneh dan harus ditolak karena Penggugat begitu saja memunculkan kerugian dengan angka Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari tanpa menyajikan perhitungan yang jelas dan masuk akal. Sebagai kerugian materiil yang nyata, Penggugat perlu memberikan penjabaran dan perincian maupun bukti-bukti kwitansi atau nota tentang angka Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari tersebut. Jurisprudensi telah menegaskan keharusan perincian tersebut dalam Putusan MA No. 1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975, juncto Putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, juncto Putusan MA No. 3138 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, yang menegaskan: Ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti rugi yang diminta. Sebagai alasan keempat, Penggugat perlu juga memberikan penjabaran dan penjelasan tentang dasar untuk menentukan waktu selama 1 tahun (365 hari) tersebut. Mengapa Penggugat harus memilih 1 tahun (365 hari). Agar jumlah kerugian Penggugat yang dapat dituntut makin besar, seharusnya Penggugat memilih angka waktu yang lebih lama, misalnya 2 tahun (730 hari) atau 5 tahun atau bahkan 10 tahun. Dengan demikian, dalil tentang kerugian materiil ini telah dirumuskan dengan kabur, tanpa penjabaran dan tanpa perincian. Oleh karena itu, para Tergugat menolak dalil Penggugat tentang kerugian materiil ini.

- 42.2. Sama halnya, dengan ini para Tergugat menolak dalil tentang kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk perbaikan atau renovasi dalam angka 38 karena berbagai



alasan. Sebagai alasan pertama, kafe tersebut diserahkan untuk dikelola Penggugat dalam keadaan baik dan sedang beroperasi, tanpa memerlukan perbaikan atau renovasi. Untuk itu, Penggugat perlu menjelaskan tentang perbaikan atau renovasi mana saja dilakukan. Selain itu, Penggugat perlu menjelaskan: Perbaikan atau renovasi tersebut dilakukan atas inisiatif siapa? Dari siapa Penggugat meminta izin untuk melakukan perbaikan atau renovasi tersebut? Tentu saja, perbaikan atau renovasi tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin pemilik adalah suatu perbuatan melawan hukum. Sebagai alasan kedua, dalil ini terdengar sangat aneh dan harus ditolak karena Penggugat begitu saja memunculkan kerugian Rp100.000.000,(seratus juta rupiah) tanpa menyajikan perhitungan yang jelas dan masuk akal. Sebagai kerugian materiil yang nyata, Penggugat perlu memberikan penjabaran dan perincian maupun bukti-bukti kwitansi atau nota tentang angka Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut. Untuk apa saja uang sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut digunakan? Mengapa Penggugat harus memilih angka Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut? Jurisprudensi telah menegaskan keharusan perincian tersebut dalam Putusan MA No. 1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975, juncto Putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, juncto Putusan MA No. 3138 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, yang menegaskan: Ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti rugi yang diminta. Mengapa Penggugat tidak memilih angka Rp100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) supaya ganti rugi yang diperoleh lebih besar? Apa landasannya dan di mana perinciannya? Dengan demikian, dalil tentang kerugian materiil ini telah dirumuskan dengan kabur, tanpa penjabaran dan tanpa perincian. Oleh karena itu, para Tergugat menolak dalil Penggugat tentang kerugian materiil ini.

- 42.3. Demikian juga, dengan ini para Tergugat menolak dalil tentang kerugian materiil sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah dalam angka 39. Sebagai alasan pertama, Penggugat perlu menjelaskan: Pembelian tanah tersebut dilakukan atas inisiatif siapa? Apakah para Tergugat pernah memerintahkan Penggugat untuk membeli tanah tersebut?



Setidaknya, apakah Penggugat pernah melibatkan para Tergugat untuk membeli tanah tersebut? Sebagai alasan kedua, dalil ini harus ditolak karena Penggugat begitu saja memunculkan kerugian Rp80.000.000,(delapan puluh juta rupiah). Tidak dijelaskan kapan tanah tersebut dibeli dan dari siapa? Sebagai kerugian materiil yang nyata, Penggugat perlu memberikan uraian tentang nota pembelian tersebut. Dengan ini para Tergugat menegaskan bahwa pembelian tanah tersebut adalah urusan pribadi Penggugat. Jurisprudensi telah menegaskan keharusan perincian tersebut dalam Putusan MA No. 1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975, juncto Putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, juncto Putusan MA No. 3138 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, yang menegaskan: Ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti rugi yang diminta. Dengan demikian, dalil tentang kerugian materiil ini telah dirumuskan dengan kabur, tanpa penjabaran dan tanpa perincian dan juga jelas merupakan urusan pribadi Penggugat. Oleh karena itu, para Tergugat menolak dalil Penggugat tentang kerugian materiil ini.

42.4. Sehubungan dengan tuntutan kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dalam angka 40, dengan ini para Tergugat menolak dengan alasan bahwa tuntutan tersebut sangat kabur. Sebagaimana telah diuraikan dalam bagian elcsepsi, suatu tuntutan ganti rugi harus dirinci. Jurisprudensi telah menegaskan keharusan perincian tersebut dalam Putusan MA No.1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975, juncto Putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, juncto Putusan MA No. 3138 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, yang menegaskan: Ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti rugi yang diminta. Juga perlu dijelaskan dan diuraikan dengan bukti yang kuat, penderitaan apa saja dialami Penggugat. Dengan demikian, dalil tentang kerugian materiil ini telah dirumuskan dengan kabur, tanpa penjabaran dan tanpa perincian dan juga jelas merupakan urusan pribadi Penggugat. Oleh karena itu, para Tergugat menolak dalil Penggugat tentang kerugian materiil ini.



43. Bahwa, sebaliknya, justru Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengalami kerugian nyata yang sangat besar karena Penggugat telah mengingkari kesepakatan yang telah dirundingkan oleh para Tergugat bersama Penggugat tentang pengelolaan Kafe Ciputri. Dalam kesepakatan antara para Tergugat dan Penggugat, kafe tersebut akan dikelola oleh Penggugat dengan menyisihkan hasilnya sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta) per bulan atau setara dengan Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta) per tahun. Namun, kesepakatan tersebut tidak pernah diindahkan atau dipatuhi Penggugat. Akibatnya, hingga saat ini, Penggugat telah mempunyai tunggakan atau bahkan menggelapkan uang pengelolaan terhitung sejak Oktober 2008 hingga April 2013 sejumlah Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) yang masih merupakan hak para Tergugat dan harus dibayarkan oleh Penggugat dengan segera, dengan rincian sebagai berikut:

- 43.1. Tunggakan untuk tahun 2008 sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah);
- 43.2. Tunggakan untuk tahun 2009 sebesar Rp164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah);
- 43.3. Tunggakan untuk tahun 2010 sebesar Rp185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- 43.4. Tunggakan untuk tahun 2011 sebesar Rp241.000.000,- (dua ratus empat puluh satu juta rupiah);
- 43.5. Tunggakan untuk tahun 2012 sebesar Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah); dan
- 43.6. Tunggakan per bulan April 2013, ketika tanah dan bangunan tersebut dijual oleh para Tergugat almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, kepada PT. Jaya Real Properti, Tbk., sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

44. Bahwa, berdasarkan seluruh bantahan di atas, yang didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti yang sah, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh dalil Penggugat yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel tentang perbuatan melawan hukum, pada



tanggal 13 Maret 2015, dan dengan demikian juga menolak seluruh gugatan yang diajukan Penggugat.

45. Bahwa, karena Majelis Hakim menolak gugatan yang diajukan Penggugat dan Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo, sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR.

## DALAM REKONVENSİ

### A. ALAS HAK KEPEMILIKAN PARA AHLI WARIS

46. Bahwa Delinar Sukartiah, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang, Rina Rumondang Situmorang, S.H., Resthiana Situmorang, dan Sondy Pandapotan Situmorang, yang selanjutnya disebut para Penggugat Rekonvensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar segala sesuatu yang telah didalilkan dalam bagian konvensi dianggap sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian gugatan rekonvensi ini.
47. Bahwa Delinar Sukartiah adalah isteri Manuasa Situmorang, S.H., MBA, yang telah meninggal dunia pada tahun 2006, dan dengan demikian merupakan ahli waris dari almarhum bersama kelima anaknya yang bernama T. Hariyanto Situmorang, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang, Rina Rumondang Situmorang, S.H., Resthiana Situmorang, dan Sondy Pandapotan Situmorang, sebagaimana dituangkan dalam Surat Keterangan Waris yang ditandatangani oleh Ketua RT. 009 Kelurahan Bintaro, Ketua RW. 01 Kelurahan Bintaro, Lurah Bintaro dan Camat Pesanggrahan, tertanggal 9 September 2006.
48. Bahwa, pada masa hidupnya, Manuasa Situmorang, S.H., MBA, telah membeli sebidang tanah dengan bukti berupa Sertipikat Hak Milik No. 93 dan Gambar Situasi No. 1319, yang diterbitkan oleh Kepala Subdirektorat Agraria Kabupaten Tangerang pada tanggal 21 Mei 1975, seluas 640 m<sup>2</sup>, di Jalan Raya Tegal Rotan, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan



Pondok Aren), Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Proponsi Jawa Barat dan kemudian almarhum pada masa hidupnya, tepatnya pada tahun 2004, telah mendirikan bangunan berlantai dua di atasnya.

49. Bahwa, pada masa hidupnya, tanah dan bangunan berlantai dua tersebut telah dimanfaatkan sendiri oleh Manuasa Situmorang, S.H., MBA, dengan mendirikan dan mengelola suatu usaha di dalamnya yang sekarang dikenal dengan nama Kafe Ciputri. Kemudian, setelah Manuasa Situmorang, S.H., MBA, meninggal dunia pada tahun 2006, semua ahli waris, in casu para Penggugat Rekonvensi, bersepakat agar pengelolaannya dilanjutkan oleh T. Hariyanto Situmorang sebagai anak tertua, dengan perjanjian bahwa T. Hariyanto Situmorang sebagai pengelola akan menyerahkan uang pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan kepada isteri almarhum sebagai biaya untuk menunjang nafkah dan kebutuhan hidupnya setelah ditinggalkan oleh almarhum.
50. Bahwa kemudian T. Hariyanto Situmorang meninggal dunia pada tahun 2007. Oleh karena itu, semua ahli waris bermusyawarah dan mencapai kesepakatan agar pengelolaannya dilanjutkan oleh anak kedua yang bernama Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang, dengan tetap mempertahankan kesepakatan bahwa orang yang mengelolanya akan menyerahkan uang pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan kepada isteri almarhum sebagai biaya untuk menunjang kebutuhan hidupnya.

## **B. KESEPAKATAN TENTANG PENGELOLAAN KAFE CIPUTRI**

51. Bahwa, dengan demikian, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang kemudian mengelola Kafe Ciputri tersebut. Namun, karena merasa kewalahan untuk membagi waktu dalam mengelola usaha tersebut dan dalam mengurus rumah tangga dan anak-anaknya sekaligus yang menyita banyak waktu, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang meminta kepada para ahli waris untuk melepaskan pengelolaan usaha tersebut dari dirinya dan para ahli waris pun kemudian bermusyawarah dan mencapai kesepakatan untuk menyerahkan pengelolaannya kepada orang lain dan pilihan jatuh pada Guntur Situmorang, in casu Tergugat Rekonvensi.



52. Bahwa, oleh karena itu, sejak tahun 2008, para Penggugat Rekonvensi yang merupakan ahli waris bersama atas tanah dan bangunan di .ll. Raya Tegal Rotan, Kelurahan Pondok Aren, dan usaha di dalamnya, telah bersepakat untuk mempercayakan dan menyerahkan pengelolaan usaha tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, tetap dengan kesepakatan lisan bahwa Tergugat Rekonvensi harus menyetorkan sebagian keuntungan dari pengelolaan tersebut kepada para Penggugat Rekonvensi, yang diwakili oleh Delinar Sukartiah. Pilihan tersebut jatuh pada Tergugat Rekonvensi terutama dengan alasan hubungan kekeluargaan karena Tergugat Rekonvensi adalah keponakan dari Penggugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi adalah anak dari kakak laki-laki dari almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, yang merupakan suami Delinar Sukartiah.
53. Bahwa dalam pertemuan keluarga tersebut juga telah disepakati secara lisan bahwa, sebagai pengelola yang baru, Tergugat Rekonvensi dapat iangsung menjalankan usaha tersebut dengan menggunakan segala perabotan dan perkakas yang sudah tersedia dan sebelumnya telah digunakan baik oleh Manuasa Situmorang, S.H., MBA, pada masa hidupnya maupun oleh T. Hariyanto Situmorang pada masa hidupnya, yang kemudian dilanjutkan oleh Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang, yang terdiri atas: kursi, meja dan perabotan lainnya.
54. Bahwa, selain itu, dalam pertemuan keluarga tersebut, para ahli waris dan Tergugat Rekonvensi telah menyepakati bahwa Tergugat Rekonvensi hanya boleh menggunakan lantai satu bangunan tersebut dan Tergugat Rekonvensi tidak boleh menggunakan lantai dua untuk usaha apa pun tanpa izin dan sepengetahuan para ahli waris.
55. Bahwa, sebagaimana diberlakukan terhadap pengelola sebelumnya, dalam kesepakatan lisan tersebut juga telah disetujui dan ditetapkan bahwa Tergugat Rekonvensi harus menyisihkan dan menyetorkan sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan dari hasil pengelolaan tersebut bagi para Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris dan menyerahkannya kepada Delinar Sukartiah sebagai perwakilan. Kemudian disepakati bahwa Tergugat Rekonvensi dibenarkan untuk mengambil seluruh sisanya sebagai upah pengelolaan. Perlu disampaikan



bahwa usaha tersebut memberikan hasil yang sangat menguntungkan ketika dikelola oleh almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, Ir. T. Hariyanto Situmorang maupun Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang.

56. Bahwa, namun demikian, Tergugat Rekonvensi telah mengingkari kesepakatan tersebut dengan menggunakan lantai dua dengan diam-diam untuk usaha karaoke tanpa izin dari para Penggugat Rekonvensi, termasuk tanpa pemberitahuan. Para Penggugat Rekonvensi sudah beberapa kali mengingatkan agar Tergugat Rekonvensi tidak mengubah bentuk bangunan dan tidak memanfaatkan lantai dua tersebut, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengindahkannya. Bahkan, Tergugat Rekonvensi malah menganggap tanah dan bangunan tersebut seolah-olah milik pribadinya, yang dapat dieksploitasi dan dijadikan untuk usaha apa pun sesuai dengan keinginan hatinya. Pemanfaatan lantai dua tersebut telah berlangsung bertahun-tahun dan Tergugat Rekonvensi menikmati seluruh hasilnya untuk diri sendiri, tanpa pernah memberikan satu rupiah pun kepada para Penggugat Rekonvensi.
57. Bahwa, selain itu, ternyata Tergugat Rekonvensi juga tidak mematuhi kesepakatan tentang besaran uang pengelolaan yang harus disetorkan Tergugat Rekonvensi setiap bulan kepada para Penggugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi dalam kenyataannya tidak pernah menyetorkan sebanyak Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) secara penuh setiap bulan, melainkan dengan sesuka hati mencicilnya dengan angka dan pada tanggal yang tidak menentu. Atas hal itu, para Penggugat Rekonvensi telah berulang-ulang mengingatkan Tergugat Rekonvensi untuk menyetorkan uang pengelolaan dengan jumlah yang tepat dan pada tanggal yang tepat, sebagaimana telah disepakati bersama, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah menghiraukannya.
58. Bahwa, setelah sekian tahun, dengan kesepakatan mengenai jumlah setoran tersebut sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta) per bulan atau setara dengan Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta) per tahun, Penggugat telah mempunyai tunggakan uang pengelolaan terhitung sejak Oktober 2008 hingga April 2013 terhadap para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:
- 58.1. Tunggakan untuk tahun 2008 sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh



tiga juta rupiah);

58.2. Tunggakan untuk tahun 2009 sebesar Rp164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah);

58.3. Tunggakan untuk tahun 2010 sebesar Rp185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah);

58.4. Tunggakan untuk tahun 2011 sebesar Rp241.000.000,- (dua eratus empat puluh satu juta rupiah);

58.5. Tunggakan untuk tahun 2012 sebesar Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah); dan

58.6. Tunggakan per bulan April 2013, ketika tanah dan bangunan tersebut dijual oleh para ahli waris almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, kepada PT. Jaya Real Properti, Tbk., sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

59. Bahwa uang setoran tersebut pada awalnya diantarkan sendiri langsung oleh Tergugat Rekonvensi kepada para Penggugat Rekonvensi dengan cara mencicil, tanpa pernah menyetorkannya penuh sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta) sekaligus untuk setiap bulan. Namun, untuk selanjutnya Tergugat Rekonvensi kadang-kadang menyuruh Damri dan Lintong untuk mengantarkannya kepada para Penggugat Rekonvensi yang diwakili Delinar Sukartiah atau menyerahkannya melalui Emmy Situmorang, dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Tanggal          | Keterangan                                   | Jumlah     |
|-----|------------------|----------------------------------------------|------------|
| 1.  | 27 Oktober 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 10.000.000 |
| 2.  | 2 November 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 5.000.000  |
| 3.  | 15 November 2008 | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 9.000.000  |
| 4.  | 1 Desember 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 13.000.000 |
| 5.  | 9 Desember 2008  | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 10.000.000 |
| 6.  | 30 Desember 2008 | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 10.000.000 |
|     |                  | Total                                        | 57.000.000 |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2008                   | 33.000.000 |
| 7.  | 5 Januari 2009   | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 5.000.000  |
| 8.  | 14 Januari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 21.30              | 5.000.000  |
| 9.  | 18 Januari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 21.30              | 5.000.000  |
| 10. | 28 Januari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 23.30              | 5.000.000  |
| 11. | 8 Februari 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 22.30, untuk Tutun | 5.000.000  |
| 12. | 14 Februari 2009 | Diantar oleh Damri, pukul 23.00, untuk Inang | 15.000.000 |
| 13. | 23 Februari 2009 | Diantar oleh Damri                           | 7.000.000  |
| 14. | 25 Februari 2009 | Diantar oleh Damri                           | 5.000.000  |
| 15. | 2 Maret 2009     | Diantar oleh Damri                           | 2.000.000  |
| 16. | 11 Maret 2009    | Diantar oleh Damri, pukul 22.45              | 4.000.000  |
| 17. | 18 Maret 2009    | Diantar oleh Guntur Situmorang               | 6.000.000  |
| 18. | 21 Maret 2009    | Diantar melalui Emmy Situmorang              | 5.000.000  |
| 19. | 22 Maret 2009    | Diantar oleh Paris di rumah sakit            | 4.000.000  |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|     |                   |                                                          |             |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| 20. | 27 Maret 2009     | Diantar oleh Damri                                       | 5.000.000   |
| 21. | 8 April 2009      | Diantar oleh Damri                                       | 2.000.000   |
| 22. | 13 April 2009     | Diantar melalui Emmy Situmorang                          | 5.000.000   |
| 23. | 22 April 2009     | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                          | 5.000.000   |
| 24. | 2 Mei 2009        | Diantar oleh Damri                                       | 5.000.000   |
| 25. | 5 Mei 2009        | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 3.000.000   |
| 26. | 9 Mei 2009        | Diantar oleh Damri, pukul 22.30, Keberansian?            | 3.000.000   |
| 27. | 17 Mei 2009       | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 10.000.000  |
| 28. | 31 Mei 2009       | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 5.000.000   |
| 29. | 15 Juni 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 10.000.000  |
| 30. | 30 Juni 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 24.00                          | 8.000.000   |
| 31. | 1 Juli 2009       | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 2.000.000   |
| 32. | 18 Juli 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 7.000.000   |
| 33. | 25 Juli 2009      | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 3.000.000   |
| 34. | 8 Agustus 2009    | Diantar oleh Damri                                       | 8.000.000   |
| 35. | 11 Agustus 2009   | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 16.00 Diantar oleh | 3.000.000   |
| 36. | 18 Oktober 2009   | Damri, pukul 22.00                                       | 5.000.000   |
| 37. | 1 November 2009   | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 5.000.000   |
| 38. | 8 November 2009   | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 5.000.000   |
| 39. | 16 November 2009  | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 22.00              | 10.000.000  |
| 40. | 5 Desember 2009   | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                          | 7.000.000   |
| 41. | 20 Desember 2009  | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                          | 7.000.000   |
|     |                   | Total                                                    | 196.000.000 |
|     |                   |                                                          | 164.000.000 |
|     |                   |                                                          |             |
|     |                   |                                                          |             |
| 42. | 5 Januari 2010    | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 24.00              | 8.000.000   |
| 43. | 11 Januari 2010   | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 8.000.000   |
| 44. | 5 Februari 2010   | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 22.30              | 10.000.000  |
| 45. | 15 Februari 2010  | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 23.00*             | 10.000.000  |
| 46. | 7 Maret 2010      | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 22.00              | 10.000.000  |
| 47. | 16 Maret 2010     | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 10.000.000  |
| 48. | 3 April 2010      | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 10.000.000  |
| 49. | 12 April 2010     | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 5.000.000   |
| 50. | 27 April 2010     | Diantar oleh Damri, pukul 24.00                          | 10.000.000  |
| 51. | 10 Mei 2010       | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 22.30              | 10.000.000  |
| 52. | 4 Juni 2010       | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 10.000.000  |
| 53. | 6 Juni 2010       | Diantar oleh Untong, pukul 21.30                         | 9.000.000   |
| 54. | 3 Juli 2010       | Diantar oleh Untong, pukul 23.30                         | 20.000.000  |
| 55. | 9 Agustus 2010    | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 15.00              | 10.000.000  |
| 56. | 19 Oktober 2010   | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 10.000.000  |
| 57. | 8 November 2010   | Diantar oleh Damri, pukul 22.45                          | 10.000.000  |
| 58. | 28 November 2010  | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 10.000.000  |
| 59. | 15 Desember 2010  | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 5.000.000   |
|     |                   | Total                                                    | 175.000.000 |
|     |                   |                                                          | 185.000.000 |
|     |                   |                                                          |             |
|     |                   |                                                          |             |
|     |                   |                                                          |             |
| 60. | 2 Januari 2011    | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 22.30              | 15.000.000  |
| 61. | 15 Januari 2011   | Diantar oleh Guntur Situmorang dan Lintong, pukul 17.15  | 10.000.000  |
| 62. | 20 Februari 2011  | Diantar oleh Damri, pukul 22.15                          | 5.000.000   |
| 63. | 5 Maret 2011      | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 10.000.000  |
| 64. | 28 Maret 2011     | Diantar oleh Damri, pukul 15.00                          | 10.000.000  |
| 65. | 23 April 2011     | Diantar oleh Damri dan Mita, pukul 16.00                 | 5.000.000   |
| 66. | 2 Mei 2011        | Diantar oleh Damri, pukul 23.00                          | 5.000.000   |
| 67. | 28 Mei 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 21.55                          | 3.000.000   |
| 68. | 5 Juni 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                          | 2.500.000   |
| 69. | 6 Juni 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                          | 2.500.000   |
| 70. | 23 Juni 2011      | Diantar oleh Damri, pukul 10.00                          | 5.000.000   |
| 71. | 3 Juli 2011       | Diantar oleh Damri, pukul 22.45                          | 5.000.000   |
| 72. | 10 Juli 2011      | Diantar oleh Damri, pukul 23.30                          | 5.000.000   |
| 73. | 17 Agustus 2011   | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 21.45              | 3.000.000   |
| 74. | 20 September 2011 | Diantar oleh Damri, pukul 20.00                          | 3.000.000   |
| 75. | 2 Oktober 2011    | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                          | 5.000.000   |
| 76. | 17 Oktober 2011   | Diantar oleh Damri, pukul 21.45                          | 5.000.000   |



|     |                  |                                                |             |
|-----|------------------|------------------------------------------------|-------------|
| 77. | 27 Oktober 2011  | Diantar oleh Guntur Situmorang, pukul 14.00    | 5.000.000   |
| 78. | 22 November 2011 | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                | 5.000.000   |
| 79. | 7 Desember 2011  | Diantar oleh Damri, pukul 22.30                | 5.000.000   |
| 80. | 23 Desember 2011 | Diantar oleh Damri, pukul 22.00                | 5.000.000   |
|     |                  | Total                                          | 119.000.000 |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2011                     | 241.000.000 |
|     |                  |                                                |             |
| 81. | 15 Januari 2012  | Diantar oleh Damri, pukul 22.15                | 5.000.000   |
| 82. | 1 Februari 2012  | Ditransfer oleh Guntur Situmorang melalui Emmy | 15.000.000  |
|     |                  | Total                                          | 20.000.000  |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2012                     | 340.000.000 |
|     |                  |                                                |             |
|     |                  | Tunggakan untuk tahun 2013 (Januari-April)     | 120.000.000 |
|     |                  |                                                |             |
|     |                  | TOTAL TUNGGAKAN UNTUK TAHUN 2008-2013          | 993.000.000 |

60. Bahwa, bahkan dengan besaran uang setoran hasil usaha sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per bulan pun, sebagaimana diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam angka 4 surat gugatan, atau setara dengan Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per tahun, Tergugat Rekonvensi telah mempunyai tunggakan uang pengelolaan terhitung sejak Oktober 2008 hingga April 2013 sejumlah Rp808.000.000,- (delapan ratus delapan juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- 60.1. Tunggakan untuk tahun 2008 sebesar Rp18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);
- 60.2. Tunggakan untuk tahun 2009 sebesar Rp104.000.000,- (seratus empat juta rupiah);
- 60.3. Tunggakan untuk tahun 2010 sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- 60.4. Tunggakan untuk tahun 2011 sebesar Rp181.000.000,- (seratus delapan puluh satu juta rupiah);
- 60.5. Tunggakan untuk tahun 2012 sebesar Rp280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah); dan
- 60.6. Tunggakan per bulan April 2013, ketika tanah dan bangunan tersebut dijual oleh para ahli waris almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, kepada PT. Jaya Real Properti, Tbk., sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).

**C. PENJUALAN TANAH DAN BANGUNAN KEPADA PT. REAL JAYA PROPERTY, TBK.**



61. Bahwa, sementara itu, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang sebagai salah seorang ahli waris almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, telah memperoleh kuasa dari segenap ahli waris, in casu para Penggugat Rekonvensi, untuk dan atas nama seluruh pemberi kuasa guna menjual dan/atau mengalihkan hak dengan cara apa pun dan kepada siapa pun atas sebidang tanah di atas, berikut segala sesuatu yang berada dan akan diadakan di atas tanah di Jalan Raya Tegal Rotan, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren), Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Proponsi Jawa Barat tersebut, sebagaimana telah dituangkan dalam Akta No. 5 tentang Kuasa Menjual, tertanggal 11 Maret 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Emmy Marlina Simanjuntak, S.H.
62. Bahwa, sebagai ahli waris mutlak atas tanah dan bangunan tersebut, para Penggugat Rekonvensi tentu saja mempunyai hak absolut untuk menjual dan/atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut setiap saat, tanpa hambatan apa pun dan dari siapa pun. Bahkan, dalam kenyataannya, pada tanggal 26 Maret 2013, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang yang mewakili segenap para Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, berdasarkan Akta No. 5 tentang Kuasa Menjual, tanggal 11 Maret 2012, telah melaksanakan haknya dengan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada PT. Jaya Real Property, Tbk., dengan kesepakatan bahwa dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal tersebut Klien kami harus melakukan pengosongan lokasi tanah tersebut. Perlu dicatat bahwa para Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak menjual Cafe Ciputri sebagai suatu badan hukum.
63. Bahwa, untuk itu, Delinar Sukartiah dan Ir. L Emmy Palaridha Situmorang kemudian mendatangi Kafe Ciputri pada awal tahun 2013 untuk meminta agar Tergugat Rekonvensi mengosongkan tanah dan bangunan tersebut karena para Penggugat Rekonvensi telah menjualnya kepada PT. Jaya Real Property, Tbk., tetapi Tergugat Rekonvensi dengan sengaja tidak mau hadir di tempat. Kemudian Ir. L Emmy Palaridha Situmorang memberitahukan kepada para karyawan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijual dan meminta mereka untuk menutup kafe tersebut, tetapi malah para karyawan menolak atas perintah Tergugat Rekonvensi, padahal para karyawan tersebut juga masih merupakan karyawan yang



tadinya dipekerjakan oleh Ir. L Emmy Palaridha Situmorang ketika dia mengelola kafe tersebut. Oleh karena itu, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang meminta paksa kunci kafe dan kemudian mengunci kafe tersebut. Namun, ternyata Tergugat Rekonvensi merusak kunci kafe tersebut dan menggantinya dengan kunci lain. Lalu Tergugat Rekonvensi mengoperasikan kembali kafe tersebut hingga saat ini, namun tidak pernah lagi menyetorkan hasil pengelolaannya kepada para Penggugat Rekonvensi.

64. Bahwa, pada kenyataannya, pengosongan tanah tersebut mengalami kendala hingga saat ini karena Tergugat Rekonvensi sebagai pengelola telah bertindak melampaui hak dan kapasitasnya dengan tidak mengindahkan permintaan Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang sebagai pemegang kuasa jual untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, walaupun Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang jauh sebelumnya sudah berulang-ulang menyampaikan pemberitahuan kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkannya karena para Penggugat Rekonvensi akan menjualnya. Bahkan, Tergugat Rekonvensi telah bertindak seolah-olah sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut dengan tetap hingga saat ini menggunakan tanah dan bangunan tersebut untuk tempat usaha, tanpa alas hak, dan mengambil keuntungan dari usaha tersebut untuk diri sendiri.

65. Bahwa oleh karena para Penggugat Rekonvensi telah bersepakat untuk menikmati sendiri manfaat tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan mereka dengan menjualnya, khususnya karena telah diikat oleh perjanjian dengan PT. Jaya Real Property, Tbk., untuk mengosongkannya, Tergugat Rekonvensi telah diminta oleh para Penggugat Rekonvensi untuk menghentikan penggunaan tanah dan bangunan tersebut untuk usaha pribadinya dan sekaligus mengosongkannya dengan mengeluarkan sendiri seluruh perlengkapan yang selama ini dimiliki dan digunakan Tergugat Rekonvensi untuk kegiatan usaha tersebut dan meninggalkan perlengkapan usaha yang menjadi milik para Penggugat Rekonvensi, termasuk segala perlengkapan yang dibeli Tergugat Rekonvensi dengan menggunakan uang para Penggugat Rekonvensi.

66. Bahwa, sebelum mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, para



Penggugat Rekonvensi telah meminta Tergugat Rekonvensi untuk melunasi tunggakan uang pengelolaan sejak Oktober 2008 hingga April 2013, dengan kesepakatan uang setoran Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan, yang telah terakumulasi menjadi Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), dengan rincian:

- 66.1. Tunggakan untuk tahun 2008 sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah);
- 66.2. Tunggakan untuk tahun 2009 sebesar Rp164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah);
- 66.3. Tunggakan untuk tahun 2010 sebesar Rp185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- 66.4. Tunggakan untuk tahun 2011 sebesar Rp241.000.000,- (dua eratus empat puluh satu juta rupiah);
- 66.5. Tunggakan untuk tahun 2012 sebesar Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah); dan
- 66.6. Tunggakan per bulan April 2013, ketika tanah dan bangunan tersebut dijual oleh para ahli waris almarhum Manuata Situmorang, S.H., MBA, kepada PT. Jaya Real Properti, Tbk., sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

#### **D. DASAR HUKUM GUGATAN REKONVENSİ**

67. Bahwa tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dan juga para Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan Tergugat Rekonvensi sehingga juga tidak ada objek sewa-menyewa. Kesepakatan antara para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah bahwa Tergugat Rekonvensi melanjutkan pengelolaan Kafe Ciputri dari tangan Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang sebagai pengelola sebelumnya, dengan ketentuan bahwa Tergugat Rekonvensi menyetorkan sebagian uang hasil pengelolaan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan sebagai bagian dari para Penggugat Rekonvensi. Karena dasar hukum antara para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah pengelolaan usaha, maka kesepakatan tersebut pun dapat dihentikan setiap saat.
68. Bahwa, kalau pun ada perjanjian sewa-menyewa sebagaimana didalilkan



oleh Tergugat Rekonvensi dalam angka 11, angka 13 dan angka 17 surat gugatan, quod non, Tergugat Rekonvensi harus lebih dulu menunjukkan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Kemudian, Tergugat Rekonvensi harus patuh dan taat pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku tentang perjanjian sewa-menyewa, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

69. Bahwa, sebagaimana diatur dalam pasal 1548 KUHPPerdata: "Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, denaan pembayaran suatu haraa %lona disanaaupi oleh pihak tersebut terakhir itu." Selain itu, Pasal 1560 ayat (2) KUHPPerdata mengatur: "Penyewa harus menepati kewajiban utama: membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan." Namun, dalam kenyataannya, Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran uang sewa yang seharusnya dipenuhinya sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan tersebut. Sebagaimana dijelaskan dalam gugatan rekonvensi di atas maupun dalam jawaban konvensi, Tergugat Rekonvensi tidak membayar uang pengelolaan atau bahkan telah menggelapkannya.sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah). Bahkan, selama tahun 20122013, Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak pernah membayar uang pengelolaan Kafe Ciputri tersebut, kecuali Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Dengan demikian, tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karena itu harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.
70. Bahwa, sementara itu, Pasal 1571 KUHPPerdata mengatur: "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat." Dalam kenyataannya, Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang sebagai pemegang kuasa jual yang ditunjuk para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris almarhum Manuasa Situmorang, S.H., MBA, telah berulang kali menyatakan dan memberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi keinginan seluruh ahli waris untuk menghentikan pengelolaan Kafe Ciputri tersebut, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah



mengindahkannya. Para Penggugat Rekonvensi pun pernah memanggil Tergugat Rekonvensi ke rumah Penggugat Rekonvensi untuk menyampaikan bahwa tanah dan bangunan tersebut akan dijual karena usaha Kafe Ciputri yang dikelola Tergugat Rekonvensi tidak menguntungkan lagi, yang dapat dibuktikan dari pembayaran hasil pengelolaan yang sering ditunggak oleh Tergugat Rekonvensi. Bahkan, Kantor Hukum Trust Law Office atas nama Ir. L Emmy Palaridha Situmorang sebagai pemegang kuasa jual para ahli waris almarhum Manusa Situmorang, S.H., MBA, telah mengirimkan teguran untuk menghentikan pengelolaan dan pemanfaatan Kafe Ciputri tersebut, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengindahkannya sehingga tindakan tersebut telah bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karena itu harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.

71. Bahwa, lebih jauh, Pasal 1572 KUHPerdara dengan tegas menyatakan: "Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia berhak menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam." Dengan kata lain, karena para Penggugat Rekonvensi telah berulang kali menyatakan haknya untuk menghentikan pengelolaan Kafe Ciputri di 11. Jalan Raya Tegal Rotan, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren), Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Proponsi Jawa Barat tersebut, baik secara langsung maupun melalui Kuasa Hukumnya, Tergugat Rekonvensi tidak dibolehkan oleh peraturan dan perundang-undangan untuk tetap bersikukuh tetap menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut serta usaha di dalamnya. Dengan demikian, sejak pertama kali para Penggugat Rekonvensi menyatakan hak dan kehendaknya untuk menghentikan pengelolaan Kafe Ciputri tersebut, Tergugat Rekonvensi seharusnya sudah dengan legowo meninggalkan tanah dan bangunan tersebut sejak dulu.
72. Bahwa, selain itu, kalau pun ada perjanjian sewa-menyewa sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi dalam angka 11, angka 13 dan angka 17 surat gugatan, quod non, Tergugat Rekonvensi harus lebih dulu menunjukkan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Kemudian, Tergugat



Rekonvensi harus patuh dan taat pada ketentuan jurisprudensi tentang perjanjian sewa-menyewa. Jurisprudensi dalam Putusan MA Nomor 3280 K/Pdt/1995, tanggal 20 Juni 1996, telah memberikan kaidah hukum: "Sewamenyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah ditentukan bersama dinyatakan berakhir dalam waktu 3 tahun." Oleh karena itu, walaupun ada perjanjian sewa-menyewa, quod non, antara para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, yang masa berlakunya tidak pernah didalilkan Penggugat Rekonvensi, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut de iuris sudah gugur dengan sendirinya.

73. Bahwa, oleh karena itu, dari seluruh uraian tentang dasar hukum gugatan rekonvensi di atas, tampak jelas bahwa Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja melanggar ketentuan perundang-undangan dan kaidah hukum jurisprudensi yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau melakukan perbuatan melawan hukum, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan jurisprudensi dalam Putusan MA Nomor 3280 K/Pdt/1995, tanggal 20 Juni 1996.

#### **E. KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL**

74. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan di atas, para Penggugat Rekonvensi telah mengalami banyak kerugian materiil yang nyata karena Tergugat Rekonvensi tidak membayarkan keuntungan dari pengelolaan Kafe Ciputri sesuai dengan kesepakatan antara para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat Rekonvensi telah menunggak uang pengelolaan sejak Oktober 2008 hingga April 2013 yang segera harus dibayarkan dan dilunasi, dengan kesepakatan uang setoran Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan, yang telah terakumulasi menjadi Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), dengan rincian:

- 74.1. Tunggakan untuk tahun 2008 sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah);  
74.2. Tunggakan untuk tahun 2009 sebesar Rp164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah);  
74.3. Tunggakan untuk tahun 2010 sebesar Rp185.000.000,- (seratus



delapan puluh lima juta rupiah);

74.4. Tunggakan untuk tahun 2011 sebesar Rp241.000.000,- (dua eratus empat puluh satu juta rupiah);

74.5. Tunggakan untuk tahun 2012 sebesar Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah); dan

74.6. Tunggakan per bulan April 2013, ketika tanah dan bangunan tersebut dijual oleh para ahli waris almarhum Manusa Situmorang, S.H., MBA, kepada PT. Jaya Real Properti, Tbk., sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

75. Bahwa, selain kerugian materiil tersebut, para ahli waris maupun Penggugat Rekonvensi juga telah mengalami kerugian immateriil karena nama baik para Penggugat Rekonvensi telah buruk di mata keluarga besar marga Situmorang dan paguyuban masyarakat Batak pada umumnya. Oleh karena itu, para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang harus segera dibayarkan dan dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi.

#### **F. SITA JAMINAN**

76. Bahwa agar tuntutan para Penggugat Rekonvensi tidak ilusionir pada saat putusan dilaksanakan dan untuk menghindari tine akan iktikad buruk (bad faith) Tergugat Rekonvensi dengan mengalihkan atau mengasingkan hartakekayaan dan untuk pemenuhan kewajiban atas tuntutan ganti-rugi materiil maupun imateriil yang dialami para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.993.000.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) atas kerugian karena perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, sebagaimana dimungkinkan berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo lebih dulu meletakkan sita jaminan sebelum dilakukan pemeriksaan lebih lanjut atas perkara ini terhadap harta-kekayaan Tergugat Rekonvensi, yaitu tanah dan bangunan Tergugat Rekonvensi di Jl. Lumbu Timur IV No. A.45, RT. 005/RW. 032, Desa Bojong, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat.

77. Bahwa, oleh karena itu, berdasarkan seiuruh fakta hukum dan landasan



hukum di atas, dengan ini Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan seluruh tuntutan dalam gugatan yang telah diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi.

78. Bahwa, berdasarkan Pasal 180 Ayat (1) HIR atau Pasal 191 Ayat (1) RBg, meskipun ada bantahan atau perlawanan terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri atau diajukan banding, Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan tersebut dijalankan lebih dahulu, yang dikenal dengan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Karena gugatan rekonvensi a quo didukung oleh bukti surat yang sah dan otentik, para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
79. Bahwa, karena Majelis Hakim telah mengabulkan seluruh tuntutan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo, sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR.

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menerima jawaban ini dan kemudian memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum dengan register perkara No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sei ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet onvankelijke verklard*).



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONVENSIS**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan penunggakan sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil berupa tunggakan hasil pengelolaan Kafe Ciputri sebesar Rp993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di 11. Lumbu Timur IV No. A.45, RT. 005/RW. 032, Desa Bojong, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat.
7. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon putusan yang se adil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa Tergugat VII telah memajukan Jawaban terhadap gugatan itu, sebagai berikut :



## I. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi Kewenangan Relatif

1. Bahwa Penggugat dalam angka 2 Gugatannya menyebutkan bahwa keberadaan Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Tegal Rotan, RT.: 001, RW.: 001, Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Cileduk, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
2. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan benda tetap atau benda tidak bergerak, sehingga berdasarkan Pasal 118 ayat 3 H.I.R atau Pasal 142 ayat 5 R.Bg yang berbunyi sebagai berikut "Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut;", maka Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara yang Objek Sengketanya merupakan benda tetap adalah Pengadilan Negeri yang mempunyai daerah kekuasaan di tempat benda tetap itu berada, dan dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Tangerang;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 3 H.I.R. maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah TIDAK TEPAT, karena yang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tersebut pada tingkat pertama adalah Pengadilan Negeri Tangerang ;
4. Bahwa dikarenakan Kewenangan Relatif merupakan salah satu syarat formil dalam pengajuan Gugatan, dengan ini Kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk sepenuhnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Venklaar).



## B. Obscuur Libel

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyatakan bahwa keberadaan Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Tegal Rotan, RT.: 001, RW.: 001, Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Cileduk, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten tanpa menyebutkan luas dan letak batas-batas tanahnya;
2. Bahwa mengenai hal tersebut diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyatakan sebagai berikut:  
  
Putusan Mahkamah Agung RI No.1149 IC/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, menyatakan "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima"  
  
Putusan Mahkamah Agung RI No.1159 K/PDT/1983, tanggal 23 Oktober 1984, menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima";
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, apabila dalam suatu gugatan penyebutan tanah tidak jelas batas-batasnya dan tidak disebutkan luas tanahnya dengan jelas maka Gugatan tersebut menjadi tidak jelas;
4. Bahwa tindakan Penggugat yang tidak menyebutkan luas tanah dan batas-batas tanahnya dengan jelas membuat Gugatannya menjadi kabur (Obscuur Libel), dengan ini Kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk sepenuhnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaar).

## C. Error in Persona

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah menyebutkan PT. Jaya Real Property Tbk. sebagai Tergugat VII yang harus bertanggungjawab atas kerugian yang disebutkan oleh Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan : "Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dual kepada pihak ketiga, atau terhadap beban



yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan."

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka yang seharusnya bertanggungjawab atas Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VI tanpa harus melibatkan PT. Jaya Real Property, Tbk., dan hal tersebut telah dengan jelas diatur sesuai per Undang-Undang yang berlaku di wilayah negara Republik Indonesia;
4. Bahwa tindakan Penggugat yang mengikutsertakan PT. Jaya Real Property sebagai Tergugat VII adalah TIDAK TEPAT, sehingga dengan ini Kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut untuk sepenuhnya dinyatakan tidak dapat diterima (NietOnvankelijkVerklaar).

## II. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui oleh Tergugat VII;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat VII membantah dalil Penggugat pada angka 24 (dua puluh empat) dan 25 (dua puluh lima) Gugatannya, hal ini didasarkan atas Tergugat VII TIDAK PERNAH MELAKUKAN KONSPIRASI dengan Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VI untuk dengan sengaja menghilangkan mata pencaharian atau usaha Penggugat dengan cara melakukan transaksi Jual Beli seperti yang telah dituduhkan Penggugat dalam Gugatannya;
4. Bahwa Tergugat VII juga membantah dalil Penggugat yang disebutkan pada angka 26 (dua puluh enam) dan 27 (dua puluh tujuh) Gugatannya, hal ini didasarkan atas :
  - a. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VI) mempunyai alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.



93 Tahun 1975 dan Surat Ukur No. 1319 tahun 1975 atas nama Manuasa Situmorang, SH yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan diperkuat dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 5 tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Marlina Simanjuntak, SH.;

- b. Bahwa Tergugat VII tidak mengetahui apabila ternyata terdapat hak orang lain atau pihak ketiga yang terdapat dalam Objek Jual-Beli yang merupakan kepunyaan Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VI;
  - c. Bahwa Tergugat VII membeli tanah tersebut berdasarkan pengetahuan Tergugat VII atas pengakuan Tergugat I bahwa usaha yang diakui oleh Penggugat sebagai usaha miliknya merupakan usaha keluarga dan bukan semata-mata usaha yang didirikan dan dirintis dari awal oleh Penggugat, dan Tergugat III telah menjamin kepada Tergugat VII bahwa tanah dan bangunan serta tanaman yang terdapat diatas tanah tersebut tidak dalam keadaan sedang disewakan, dibebani hak tanggungan dan ataupun dalam keadaan sengketa atau dijaminakan kepada pihak ketiga;
  - d. Bahwa dalam hal tersebut juga dinyatakan dalam Pasal 3 Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 54 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Suhadi, SH yang menyebutkan bahwa Tergugat III telah menjamin dan melepaskan Tergugat VII dari segala tuntutan dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas bagian tanah berikut segala sesuatu yang berada diatasnya;
  - e. Bahwa sebagai pembeli yang mempunyai itikad yang baik, maka apabila Tergugat VII mengetahui adanya hak pihak ketiga dalam Objek Jual-Beli, maka Tergugat VII tidak akan melakukan transaksi Jual-Beli dengan Tergugat III.
5. Bahwa Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : "Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya"
  6. Bahwa sesuai dengan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :



"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian"

7. Bahwa lebih lanjut Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur :

"Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan."

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1491 dan Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka apabila terjadi suatu tuntutan hukum atas Objek Jual-Beli hal itu akan menjadi tanggung jawab Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VI sepenuhnya sebagai pemilik barang dan penjual;

9. Bahwa Tergugat VII sebagai pembeli yang telah beritikad baik, maka sudah layak dan sepatutnya apabila Tergugat VII mendapatkan perlindungan hukum, dan sangatlah TIDAK TEPAT dan TIDAK PANTAS apabila Penggugat mengatakan tindakan Tergugat VII sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

10. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat VII menolak dengan keras dalil Penggugat pada angka 36 (tiga puluh enam) Gugatannya yang menyatakan bahwa dari perbuatan Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VII telah menyebabkan kerugian terhadap Penggugat secara moril dan materil;



12. Bahwa Tergugat VII juga MENOLAK DENGAN KERAS dalil Penggugat pada angka 37 (tiga puluh tujuh), 38 (tiga puluh delapan), 39 (tiga puluh sembilan) dan 40 (empat puluh) Gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat memintakan penggantian kerugian sebesar Rp. 1.825.000.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), biaya perbaikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan biaya pembelian tanah untuk pintu masuk sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sehingga total Rp. 2.005.000.000,- (dua miliar lima juta rupiah) untuk kerugian materil dan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk kerugian immateril Penggugat, karena permintaan Penggugat tersebut tidak berdasarkan alasan dan landasan hukum yang jelas.

### III. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam rekompensi;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Jurang Mangu RT. 01, RW. 01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, seluas 640 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah utara berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, timur berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, selatan berbatasan dengan PT. Jaya Real Property dan barat berbatasan dengan Ruko sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 93/Pondok Aren dan Surat Ukur No. 1319 tahun 1975 merupakan hak milik yang sah dari Manuasa Situmorang, SH.;
3. Bahwa pada tanggal 16 Juli 2006 Manuasa Situmorang, SH meninggal, sehingga kepemilikan tanah dan bangunan tersebut jatuh kepada ahli waris yang sah;
4. Bahwa Delinar Sukartiah (in casu Tergugat I Rekonpensi), Ir. L. Emmy Palarida Situmorang (in casu Tergugat II Rekonpensi), Rina Rumondang Situmorang (in casu Tergugat III Rekonpensi), Resthiana Situmorang (in casu Tergugat IV Rekonpensi) dan SONDY Pandapotan Situmorang (in casu Tergugat V Rekonpensi) adalah ahli waris yang sah dari Manuasa Situmorang, SH. berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat di Jakarta tahun 2006;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2013, Tergugat I Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi dan Tergugat V Rekonpensi sepakat untuk memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat II Rekonpensi yang dituangkan dalam Akta Kuasa Jual No. 5 Tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Martina Simanjuntak, SH;
6. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2013, PT. Jaya Real Property (in casu Penggugat Rekonpensi) melakukan jual beli dengan Tergugat II Rekonpensi sebagai kuasa dari Tergugat I Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi dan Tergugat V Rekonpensi, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Jurang Mangu RT. 01, RW. 01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, seluas 640 m2 dengan batasbatas tanah utara berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, timur berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, selatan berbatasan dengan PT. Jaya Real Property dan barat berbatasan dengan Ruko sesuai yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 93 Tahun 1975 dan Surat Ukur No. 1319 tahun 1975 atas nama Manusa Situmorang, SH yang dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 54 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Suhadi, SH (selanjutnya disebut Akta Jual-Beli);
7. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas biaya jual-beli kepada Tergugat II Rekonpensi sebesar Rp. 960.000.000,- (Sembilan ratus enam puluh juta rupiah);
8. Bahwa dalam Akta Jual-Beli tersebut, Tergugat II Rekonpensi telah berjanji untuk mengosongkan obyek pelepasan hak tersebut dengan segala turutan yang berada di atasnya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah penandatanganan akta tersebut;
9. Bahwa sampai dengan saat ini tanah dan bangunan tersebut masih belum dikosongkan dan sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut juga masih dijadikan tempat usaha oleh Saudara Guntur Situmorang (in casu Tergugat VI Rekonpensi);
10. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya-biaya pengosongan tanah yang diberikan kepada Tergugat II Rekonpensi guna mengembalikan hak-hak menikmati atas barang (tanah sengketa

Halaman 81 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL



in casu) dan sampai Gugatan Rekonpensi ini dilayangkan tidak dapat dinikmati oleh Penggugat Rekonpensi;

11. Bahwa atas hal tersebut Penggugat Rekonpensi sampai saat ini tidak dapat menikmati hasil dan jual-beli yang telah dibayar dengan lunas oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat II Rekonpensi serta dana pengosongan yang tidak terealisasi kepada Tergugat II Rekonpensi;
12. Bahwa dalam Akta Jual-Beli telah disebutkan bahwa Tergugat II Rekonpensi telah menjamin dan melepaskan Penggugat Rekonpensi dari segala tuntutan dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas bagian tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya;
13. Bahwa Penggugat Rekonpensi sebelumnya telah 2 (dua) kali menerima Gugatan serupa mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Tegal Rotan, RW.: 001, RT.: 001, Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Cileduk, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten baik yang diajukan oleh Tergugat VI Rekonpensi di Pengadilan Negeri Bekasi (Perkara Register No. 128/PDT.G/2013/PN.BKS) maupun yang diajukan oleh Erika Tobing istri dari Alm. T. Hariyanto. S di Pengadilan Negeri Tangerang (Perkara Register No. 727/PDT.G/2013/PN.TNG);
14. Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi, Tergugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Rekonpensi, yang sampai saat ini belum mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan perjanjian dan mengakibatkan Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati hak nya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi yang sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan /alai, tetap /alai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.";
15. Bahwa berdasarkan perbuatan wanprestasi Tergugat I Rekonpensi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi, Tergugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Rekonpensi, tersebut Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian materiil dan imateriil sebagai berikut:

a. Kerugian materiil sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) yang mana harga tersebut merupakan harga yang Penggugat Rekonpensi bayarkan secara lunas untuk membeli tanah dan biaya pengosongan bangunan terletak di Kampung Jurang Mangu RT. 01, RW. 01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, seluas 640 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah utara berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, timur berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, selatan berbatasan dengan PT. Jaya Real Property dan barat berbatasan dengan Ruko sesuai yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 93 Tahun 1975 dan Surat Ukur No. 1319 tahun 1975 atas nama Manuasa Situmorang, SH; dan

b. Kerugian immateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang mana jumlah tersebut didasarkan karena sejak tahun 2013 sampai saat ini Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati hak atas tanah yang telah diperolehnya dari Jual Bell tersebut dan karena belum dilakukannya pengosongan tanah maka Penggugat Rekonpensi harus mengeluarkan biaya untuk membuat jalan masuk menuju tanah in casu;

16. Bahwa Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat VII Konpensi/Penggugat Rekonpensi memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Halaman 83 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL



1. Menerima Eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaar).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

## DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 54 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Suhadi, SH adalah Sah;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi, Tergugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi, Tergugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kampung Jurang Mangu RT. 01, RW. 01, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, seluas 640 m2 dengan batas-batas tanah utara berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, timur berbatasan dengan PT. Jaya Real Property, selatan berbatasan dengan PT. Jaya Real Property dan barat berbatasan dengan Ruko sesuai yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 93/Pondok Aren dan Surat Ukur No. 1319 tahun 1975 merupakan hak milik yang sah dari Manuasa Situmorang, SH.;
5. Menghukum Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi dan Tergugat V Rekonpensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil



sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;

6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi, Tergugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Rekonpensi secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau permohonan kasasi (uitvoerbaar'bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, Tergugat IV Rekonpensi, Tergugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I, III, IV, V dan VI serta Kuasa Tergugat VII tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, III, IV, V, dan VI telah pula mengajukan Duplik tanggal 5 November 2015 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat VII telah mengajukan Dupliknya dan sekaligus mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat VI Rekonvensi, tertanggal 5 November 2015 ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, III, IV dan V Rekonvensi, Kuasa Tergugat VII, telah mengajukan Repliknya tertanggal 12 November 2015 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Tergugat VII Konvensi, Kuasa Tergugat I, III, IV, V dan VI telah pula mengajukan Dupliknya tertanggal 19 November 2015 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P- 38 sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Perjanjian No.01/SP/CPS/III/2005, antara Ir. Hariyanto S dengan Marulan Situmorang, tertanggal 31 Maret 2005 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-1 ;**
2. Foto copy Surat Perjanjian Kerjasama antara G. Situmorang, SH. dengan Marulam Situmorang, tanggal 8 Mei 2009 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-2 ;**
3. Foto copy Surat dari PT. Jaya Real Property, Tbk. Kepada Café Cie Putri dan Bilyard tanggal 3 Desember 2008 (copy dari copy), **Bukti P-3 ;**
4. Foto copy Surat dari PT. Jaya Real Property, Tbk. Kepada Pengelola Café Ciputri tanggal 22 September 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-4 ;**
5. Foto copy Surat dari PT. Jaya Real Property, Tbk. Kepada Pengelola Café Ciputri tanggal 7 Oktober 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-5 ;**
6. Foto copy Surat dari PT. Jaya Real Property, Tbk. Kepada Pengelola Café Ciputri tanggal 23 Agustus 2013 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-6 ;**
7. Foto copy Surat dari PT. Jaya Real Property, Tbk. Kepada Pengelola Café Ciputri tanggal 29 Agustus 2013 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-7 ;**
8. Foto copy Foto Pemasangan Pengumuman tertanggal 29 Agustus 2013 (tidak ada aslinya), **Bukti P-8 ;**
9. Foto copy Putusan Sela No. 18-K/PMT-II/AD/VII/2015 dari Pengadilan Militer Tinggi II Jakarta, tanggal 20 Oktober 2015 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-9 ;**
10. Foto copy Surat Keterangan dari Ketua Rt.009/001, Kel. Bintaro, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan tanggal 16 Oktober 2013 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-10 ;**
11. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.15.000.000,- tanggal 29 April 2009 dan sebesar Rp.10.000.000,- tanggal 12 Mei 2008 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P-11 ;**

Halaman 86 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



12. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.10.000.000,- tanggal 10 Juni 2008 dan sebesar Rp.15.000.000,- tanggal 26 Juni 2008 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 12 ;**
13. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.10.000.000,- tanggal 22 Oktober 2008 dan sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 7 November 2008 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 13 ;**
14. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.13.000.000,- tanggal 1 Desember 2008 dan sebesar 10.000.000,- tanggal 30 Desember 2008 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 14 ;**
15. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 31 Mei 2009 dan sebesar Rp.8.000.000,- tanggal 30 Juni 2009 (copy dari copy), **Bukti P- 16 ;**
16. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.7.000.000,- tanggal 18 Juli 2009 dan sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 25 Juli 2009 (copy dari copy), **Bukti P- 17 ;**
17. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.8.000.000,- tanggal 8 Agustus 2009 dan sebesar Rp.7.000.000,- tanggal 5 Desember 2009 (copy dari copy), **Bukti P- 18 ;**
18. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.9.000.000,- tanggal 6 Juni 2010 dan sebesar Rp.8.000.000,- tanggal 11 Juni 2010 (copy dari copy), **Bukti P- 19 ;**
19. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 2 Mei 2012 (copy dari copy), **Bukti P- 20 ;**
20. Foto copy Surat Perjanjian, antara Sanan bin Boan dengan Guntur Situmorang, SH. tertanggal Desember 2010 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 21 ;**
21. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), tanggal 28 Oktober 2008 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 22 ;**
22. Foto copy 3 (tiga) lembar Kuitansi masing-masing sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), tanggal 27 Desember 2008, 18 April 2009 dan 1 Juni 2009 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 23 ;**
23. Foto copy Bukti Tanda Terima Angsuran Pinjaman sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 16 Januari 2010 dan sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 11 Desember 2009 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 24 ;**
24. Foto copy 3 (tiga) lembar Kuitansi, sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), tanggal 12 Februari 2010, sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta



- rupiah) tanggal 21 September 2010 dan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 5 Mei 2010 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 25** ;
25. Foto copy Bukti Tanda Terima Angsuran Pinjaman sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 16 23 Mei 2010 dan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 25 Januari 2010 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 26** ;
26. Foto copy Bukti Tanda Terima Angsuran Pinjaman sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 9 Februari 2011 dan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 9 November 2009 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 27** ;
27. Foto copy 2 (dua) lembar Kuitansi masing-masing sebesar Rp.2.000.000,- tanggal 4 Februari 2011 dan 31 Juni 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 28** ;
28. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.36.500.000,- tanggal 22 Desember 2010 dan sebesar Rp.3.000.000,- tanggal 5 Januari 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 29** ;
29. Foto copy 2 (dua) lembar Kuitansi masing-masing sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 15 Januari 2011 dan 20 Februari 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 30** ;
30. Foto copy 2 (dua) lembar Kuitansi masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- tanggal 5 Maret 2011 dan 28 Maret 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 31** ;
31. Foto copy Kuitansi sebesar Rp.3.000.000,- tanggal 28 Mei 2011 dan sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 23 Juni 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 32** ;
32. Foto copy 2 (dua) lembar Kuitansi masing-masing sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 22 November 2011 dan 23 Desember 2011 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 33** ;
33. Foto copy Aplikasi setoran melalui Bank Mandiri sebesar Rp.15.000.000,- tanggal 2 Februari 2012 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 34** ;
34. Foto copy Aplikasi setoran melalui Bank Mandiri sebesar Rp.10.000.000,- tanggal 2 Februari 2012 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 35** ;
35. Foto copy Aplikasi setoran melalui Bank Mandiri sebesar Rp.20.000.000,- tanggal 5 April 2012 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 36** ;



36. Foto copy Aplikasi setoran melalui Bank Mandiri sebesar Rp.10.000.000,- tanggal 6 November 2012 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 37** ;

37. Foto copy Aplikasi setoran melalui Bank Mandiri sebesar Rp.5.000.000,- tanggal 21 Januari 2013 (sesuai dengan aslinya), **Bukti P- 38** ;

Kecuali Bukti **P-15** yang tidak jadi diserahkan/dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi NURHADI dan saksi SUKIRNO S. yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi NURHADI :**

- Bahwa saksi kenal dengan Guntur Situmorang (Penggugat), karena saksi mengisi music di café yang dikelola Guntur Situmorang ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menyewa tanah sejak tahun 2007 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada permasalahan antara Guntur Situmorang dan Ibu Delinar mengenai sewa menyewa yang belum dibayar oleh Pak Guntur ke Ibu Delinar ;
- Bahwa pak Guntur pernah memperbaiki bangunan yang ada kerusakan dengan biaya pak Guntur sendiri ;
- Bahwa pak Guntur pernah membeli tanah untuk jalan pintu masuk ke café tersebut karena jalan yang biasanya ditutup oleh pemilik tanah ;
- Bahwa saksi pernah mengantar uang sewa kepada pemilik tanah seorang ibu-ibu di daerah Bintaro bersama sdr. Damri ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa uang sewa yang diantar ;
- Bahwa saksi tahu itu uang sewa dari Damri dan pada tahun 2007 ada dua kali antar ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai kesepakatan sewa menyewa tersebut ;

**2. Saksi SUKIRNOS. :**

- Bahwa saksi kenal dengan Guntur Situmorang (Penggugat) dan Delinar (Tergugat I) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada hubungan sewa menyewa antara Guntur Situmorang dan Delinar ;
- Bahwa saksi menyewakan alat music di café yang dikelola pak Guntur, dan saksi tidak kenal dengan pemilik café Cuma pernah dengar yang punya ibu Emmy ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kesepakatan sewa menyewa antara Guntur Situmorang dan pemilik café, juga tidak tahu kalau tanah dan bangunan tersebut sudah dijual ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, III, IV, V dan VI telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T- I, III, IV, V, VI - 1 sampai dengan bukti T- I, III, IV, V, VI – 11 C sebagai berikut :

- 1. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 1** : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.93 dan Gambar Situasi No.1319, atas nama Manuasa Situmorang, yang diterbitkan oleh Kepala Subdirektorat Agraria Kabupaten Tangerang pada tanggal 21 Mei 1975, (sesuai dengan aslinya) ;
- 2. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 2** : Fotocopy Kutipan Akta Kematian No.73/U/JS/2006, tanggal 21 Juli 2006, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta (sesuai dengan aslinya) ;
- 3. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 3** : Fotocopy Surat Keterangan waris yang ditandatangani oleh Ketua Rt.009 Kel. Bintaro, Ketua Rw.01 Kelurahan Bintaro dan Camat Pesanggrahan, tertanggal 9 September 2006 (sesuai dengan aslinya) ;
- 4. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 4** : Fotocopy Surat Perjanjian No. 01/SP/CPS/III/2005, tanggal 31

Halaman 90 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



Maret 2005, tang ditandatangani oleh alm. Ir. Hariyanto Situmorang selaku Direktur Utama PT. Sitra Putri Dejahtera (sesuai dengan aslinya) ;

5. **Bukti T. I,III,IV,V & VI – 5** : Fotocopy Buku Catatan Pribadi Tergugat I yang berisi rincian setoran uang pengelolaan yang pernah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai ahli waris melalui Tergugat I (sesuai dengan aslinya) ;

6. **Bukti T. I,III,IV,V & VI – 6** : Fotocopy Akta No.5 tentang Kuasa menjual, tertanggal 11 Maret 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Marlina Simanjuntak, SH. (sesuai dengan aslinya) ;

7. **Bukti T. I,III,IV,V & VI – 7** : Fotocopy Akta No.54 tentang Pelepasan Hak atas tanah, tanggal 28 Maret 2013, yang dibuat dihadapan Suhadi, SH., PPAT di Tangerang (sesuai dengan aslinya) ;

8. **Bukti T. I,III,IV,V & VI – 8** : Fotocopy Surat Pernyataan Pengosongan Bangunan dan Tanah, tanggal 26 Maret 2013, yang dibuat oleh Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang sebagai pemegang kuasa jual para ahli waris (sesuai dengan aslinya) ;

9. **Bukti T. I,III,IV,V & VI – 9** : Fotocopy Surat No. 1705/TRUST-EMMY/V/2013, tanggal 17 Mei 2013, tentang teguran dari para Tergugat melalui kuasa hukum dari kantor hukum Trust Law Office (sesuai dengan aslinya) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 10A** : Fotocopy Surat Perihal “Himbauan Penyelesaian secara kekeluargaan dan Peringatan” tertanggal 25 April 2013, dari Ir. L. Emmy Palaridha Situmorang kepada Penggugat (sesuai dengan aslinya) ;
- 11. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 10B** : Fotocopy Bukti Terima Kiriman atas surat perihal “Himbauan Penyelesaian secara kekeluargaan dan Peringatan” dari Kantor Pos, tertanggal 26 April 2013, yang ditujukan kepada Penggugat (sesuai dengan aslinya) ;
- 12. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 11A** : Fotocopy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.128/Pdt.G/2013/PN.Bks. dalam perkara antara Delinar Sukartiah, in casu Tergugat I, melawan Guntur Situmorang, in casu Penggugat, tanggal 13 November 2014 (sesuai dengan aslinya) ;
- 13. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 11B** : Fotocopy Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.149/PDT/2015/PT.Bdg, juncto No.128/Pdt.G/2013/PN.Bks. dalam perkara pada tingkat banding antara Delinar Sukartiah, in casu Terbanding I, melawan Guntur Situmorang, in casu Pemanding, tanggal 28 Mei 2015 (sesuai dengan aslinya) ;
- 14. Bukti T. I,III,IV,V & VI – 11C** : Fotocopy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.727/Pdt.G/2013/PN.TNG. dalam perkara antara para Tergugat melawan Erika Gloria Berlianti br. Lumban Tobing,

Halaman 92 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



tanggal 22 Oktober 2014 (sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, III, IV, V dan VI telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi SAFRUDIN dan saksi NUNUNG H. MANSYUR yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi SAFRUDIN :**

- Bahwa saksi adalah sebagai Kepala Desa sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2007 ;
- Bahwa saksi tahu pemilik tanah café tersebut adalah Manusa Situmorang ;
- Bahwa saksi tahu karena pada saat membeli tanah tersebut saksi mengetahuinya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi café Ciputri dibangun pada tahun 2003 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Manusa Situmorang semasa hidupnya pernah menyewakan tanah tersebut kepada orang lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perbaikan terhadap pintu masuk ke café ;

**2. Saksi NUNUNG H. MANSYUR :**

- Bahwa saksi kenal dengan Guntur Situmorang sejak pembelian tanah dan pembangunan café ;
- Bahwa Guntur Situmorang mempercayakan kepada saksi untuk mencarikan tanah untuk pembangunan café pada tahun 2003 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan café dibangun oleh Manusa Situmorang ;
- Bahwa café diresmikan pada tahun 2004 dan bergerak dibidang music live song ;
- Bahwa saksi pernah bekerja disana dan waktu itu yang mengelola adalah Manusa Situmorang ;
- Bahwa setelah Manusa Situmorang meninggal dunia, café dikelola oleh pak Yanto, lalu Ibu Emmy dan terakhir pak Guntur ;
- Bahwa sepengetahuan saksi semasa hidupnya Manusa Situmorang tidak pernah menyewakan kepada orang lain ;
- Bahwa saksi tahu yang mengelola café tersebut sekarang adalah Guntur Situmorang, karena rumah saksi tidak jauh dari situ ;

Halaman 93 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL



- Bahwa hubungan café dengan ibu Delinar adalah karena suami ibu Delinar adalah Manuasa Situmorang sebagai pemilik café ;
- Bahwa bangunan café adalah dua lantai dan café adanya dilantai dasar ;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli café karena saksi dilibatkan oleh pihak JRP untuk mengukur tanah tempat berdirinya café tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat VII telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T.VII/PR – 1 sampai dengan bukti T.VII/PR – 15 sebagai berikut :

1. **Bukti - T.VII/PR – 1** : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.93/1319 tahun 1975 atas nama Manuasa Situmorang (sesuai dengan aslinya) ;
2. **Bukti - T.VII/PR – 2** : Fotocopy Gambar Ukur Tanah No.001/F/JRP/TNH/06 tanggal 14 Maret 2013, (sesuai dengan aslinya) ;
3. **Bukti - T.VII/PR – 3** : Fotocopy Kuasa Menjual Nomor 5, yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Marlina Simanjuntak, SH., pada tanggal 11 Maret 2013, (sesuai dengan aslinya) ;
4. **Bukti - T.VII/PR – 4** : Fotocopy Akta Pelepasan Hak atas Tanah No.54 Tahun 2013 tertanggal 28 Maret 2013, (sesuai dengan aslinya) ;
5. **Bukti - T.VII/PR – 5** : Fotocopy Bukti Pembayaran Ganti Rugi 100 % Tanah Milik Ir. L. EMMY PALARIDHA S. sejumlah Rp.960.000.000,- (Sembilan ratus enam puluh juta rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;
6. **Bukti - T.VII/PR – 6** : Fotocopy Bukti Pembayaran Biaya Pengosongan Bangunan diatas Tanah Milik IR. L. EMMY PALARIDHA S. sejumlah Rp. 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah), (sesuai dengan aslinya) ;
7. **Bukti - T.VII/PR – 7** : Fotocopy Surat Pernyataan Ir. L. Emmy Palaridha S. tanggal 18 Maret 2013. (sesuai dengan aslinya) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **Bukti - T.VII/PR – 8** : Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap, tanggal 18 Maret 2013. (copy dari copy) ;
9. **Bukti - T.VII/PR – 9** : Fotocopy Surat Pernyataan Pengosongan Bangunan dan Tanaman, tanggal 26 Maret 2013. (sesuai dengan aslinya) ;
10. **Bukti - T.VII/PR – 10** : Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 128/Pdt.G/2013/PN.Bks. tanggal 13 November 2014. (sesuai dengan aslinya) ;
11. **Bukti - T.VII/PR – 11** : Fotocopy Surat dari Tergugat VII / Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I/Tergugat I Rekonvensi perihal Jawaban Surat, tertanggal 3 Desember 2008, (copy dari copy) ;
12. **Bukti - T.VII/PR – 12** : Fotocopy Surat dari Tergugat VII / Penggugat Rekonvensi No.01/JRP/TNH.3/IX/2011 kepada Penggugat/Tergugat VI Rekonvensi, tertanggal 7 Oktober 2011, Perihal Pemberitahuan Ke-2 (terakhir). (copy dari copy) ;
13. **Bukti - T.VII/PR – 13** : Fotocopy Surat dari Tergugat VII / Penggugat Rekonvensi No.002/JRP/YNH-3/X/2011 kepada Penggugat / Tergugat VI Rekonvensi, tertanggal 7 Oktober 2011, perihal Pemberitahuan ke-2 (terakhir). (copy dari copy) ;
14. **Bukti - T.VII/PR – 14** : Foto copy Surat dari Tergugat VII / Penggugat Rekonvensi No. 007/JRP/TNH-3/VIII/2013 kepada Penggugat / Tergugat VI Rekonvensi, tertanggal 23 Agustus 2013, Perihal Pemberitahuan. (copy dari copy) ;
15. **Bukti - T.VII/PR – 15** : Foto copy Surat dari Tergugat VII / Penggugat Rekonvensi No. 008/JRP/TNH-3/VIII/2013 kepada Penggugat / Tergugat VI Rekonvensi, tertanggal 29 Agustus 2013, Perihal Somasi terakhir. (copy dari copy) ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat VII tidak mengajukan saksi-saksi sehubungan dengan perkara ini ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat telah mengajukan kesimpulan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Provisi.**

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan permohonan provisi sebagaimana telah diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada bukti Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat VII telah (mulai) merubuhkan dan meratakan bangunan objek sengketa, melainkan hal ini hanya kekhawatiran penggugat (antisipatif) bahwa Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat VII akan selalu berupaya untuk merubuhkan atau meratakan bangunan objek sengketa.
- Bahwa selebihnya materi atau substansi tuntutan provisi sudah menyangkut pokok perkara yang seharusnya tidak boleh menyangkut pokok perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka tuntutan provisi Penggugat sepatutnya ditolak.

#### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat VI dalam jawabannya atas gugatan Penggugat telah mengajukan eksepsi tentang :



1. Eksepsi Litis Pendentis.
2. Eksepsi Ne bis in Idem.
3. Eksepsi Kompetensi Relatif.
4. Eksepsi Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Gugatan Wanprestasi.
5. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel). Tidak disebutkan hukum mana yang dilanggar.
6. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel). Kerugian Tidak Dirinci.
7. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel). Tidak Ada Kerugian Nyata (Materiel).

Menimbang, bahwa Tergugat VII dalam jawabannya atas gugatan Penggugat juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Relatif.
2. Eksepsi Obscur Libel.
3. Eksepsi Error in Persona.

Menimbang, bahwa eksepsi para tergugat tersebut diatas telah ditanggapi Penggugat dalam Replik Penggugat tertanggal 22 Oktober 2016.

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi para tergugat tersebut Majelis berpendirian sebagai berikut:

### **Eksepsi Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat VI. Eksepsi Litis Pendentis :**

Menimbang, bahwa Majelis berpendirian Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanggal 13 November 2014 dalam amarnya terhadap pokok perkara menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo. Jadi pertimbangan hukumnya belum masuk pada materi atau substansi pokok perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanggal 13 November 2014, diajukan upaya hukum banding dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 149/Pdt/2015/Ti.Bdg, tanggal 28 Mei 2015 dengan amar putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, dan terhadap putusan banding tersebut tidak diajukan Kasasi sehingga telah berkekuatan hukum tetap.



Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat VI mendalilkan putusan pengadilan tingkat banding dipurus tertanggal 28 Mei 2015, sedangkan gugatan ini (Perkara Nomor 158/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel) didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Maret 2015 pada saat Perkara Nomor 149/Pdt/2015/Ti.Bdg. masih dalam tahap diperiksa dan belum mendapatkan putusan Pengadilan Tingkat Banding. Oleh sebab itu Tergugat I, tergugat III s/d Tergugat VI berpendapat gugatan ini harus ditolak karena telah menyalahi ketentuan hukum acara yang menyatakan bahwa, apabila sengketa yang sedang digugat adalah sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat lain, termasuk pada tingkat banding, maka gugatan tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat eksepsi Litis Pendentis ini diajukan bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, tertanggal 01 Oktober 2015, justru setelah Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanggal 13 November 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 149/Pdt/2015/Ti.Bdg, tanggal 28 Mei 2015, telah berkekuatan hukum tetap sehingga Majelis berpendapat tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan eksepsi ini dan oleh sebab itu patut dikesampingkan.

#### **Eksepsi Ne bis in Idem.**

Menimbang, bahwa suatu perkara dikatakan Ne bis in Idem apabila Subyek Perkara (para pihak yang berperkara) dan Objek Perkara (gugatan hutang-piutang, gugatan/sengketa tanah dan bangunan, gugatan waris, dll) serta Pokok Perkara, (apa yang disengketakan para pihak) adalah sama dengan perkara lain yang telah diputus sebelumnya oleh pengadilan dan putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa dalam eksepsi dalilkan Perkara Perdata Nomor 158/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. (perkara ini) adalah perkara yang sama dengan Perkara Perdata Nomor 128/Pdt.G/2013/PN. Bks, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 13 Nopember 2014.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanggal 13 Nopember 2014, amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk)



verklaard) karena Tergugat I tidak bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi.

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanggal 13 November 2014, diajukan upaya hukum banding dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 149/Pdt/2015/Ti.Bdg, tanggal 28 Mei 2015 dengan amar putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi. Terhadap putusan banding tersebut tidak diajukan permohonan Kasasi sehingga putusan aquo telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanggal 13 November 2014. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 149/Pdt/2015/Ti.Bdg, tanggal 28 Mei 2015, menyangkut kewenangan relatif dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka itu artinya putusan aquo belum melakukan penilaian terhadap materi atau substansi atau pokok perkara.

Bahwa Majelis berpendapat sekalipun subyek dan obyek perkara sama tetapi kalau pokok perkara atau pokok sengketyanya itu belum diperiksa dan belum mendapatkan putusan pengadilan, maka masih dimungkinkan gugatan itu diajukan kembali untuk diputus pokok perkaranya (pokok sengketyanya), dan ini tidak Ne bis in Idem.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Ne bis in Idem tidak beralasan dan harus ditolak.

### **Eksepsi Kompetensi Relatif.**

Menimbang, bahwa dalil eksepsi kompetensi relatif ini pada pokoknya menyatakan karena obyek perkara, yaitu Cafe Ciputri terletak di Jalan Raya Tegal Rotan, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren), Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang selatan Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa Barat (sekarang Provinsi Banten) yang berada di bawah yurisdiksi Pengadilan Negeri Tangerang, dan obyek perkara adalah barang tidak bergerak, maka adalah keliru kalau gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebab berdasarkan asas forum rei sitae (tempat barang



sengketa) gugatan harus diajukan di pengadilan negeri yang dalam wilayahnya barang sengketa atau obyek perkara itu berada.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat sepanjang tempat tinggal tergugat diketahui (dalam hal ini Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI bertempat tinggal di Jakarta Selatan), maka sekalipun obyek perkara mengenai barang tidak bergerak (tanah dan bangunan), namun berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR, gugatan diajukan di tempat tinggal tergugat, sesuai asas Actor Sequitur Forum Rei.

Bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Mahkamah Agung RI, Edisi 2009 disebutkan :

" Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR)".

Bahwa dengan demikian asas forum rei sitae baru diterapkan apabila tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya. Akan tetapi kalau tempat tinggal tergugat diketahui, sekalipun obyek perkaranya benda tidak bergerak (tanah), gugatan tetap harus diajukan di tempat tinggal tergugat ( Actor Sequitur Forum Rei).

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi kompetensi relatif, karena tidak beralasan harus ditolak.

### **Eksepsi Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Gugatan Wanprestasi.**

Menimbang, bahwa dalil eksepsi ini pada pokoknya menyatakan telah terjadi penggabungan atau pencampuradukan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi dalam satu gugatan. Dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH), sementara peristiwa hukum yang diuraikan adalah cedera janji (wanprestasi). Hal ini tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara sebab keduanya harus diselesaikan secara tersendiri.



Menimbang, bahwa jika mencermati gugatan penggugat seutuhnya sebenarnya pokok gugatan Penggugat bukan soal cidera janjinya (wanprestasi) melainkan soal perbuatan tergugat-tergugat, yaitu :

1. Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI sama sekali tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat akan menjual tanah dan bangunan obyek sengketa, melainkan secara tiba-tiba tanpa pemberitahuan sebelumnya (mendadak) para tergugat minta Penggugat mengosongkan obyek sengketa tersebut.
2. Tergugat VII (pembeli obyek sengketa) telah menutup dan memagari dengan tembok jalan masuk atau akses menuju ke tanah dan bangunan obyek sengketa (Cafe Ciputri).

Bahwa perbuatan tergugat-tergugat tersebut, menurut penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena Penggugat merasa telah menyewa tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dari Tergugat I sejak tahun 2007.

Menimbang, bahwa terlepas dari benar atau tidak dalil Penggugat, Majelis berpendapat dengan memperhatikan posita gugatan seperti tersebut diatas, adalah jelas gugatan Penggugat dimaksudkan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, kendatipun dalam posita gugatan ada disebut-sebut soal wanprestasi, itu tidak berarti gugatan ini juga gugatan wanprestasi sebab daiam petitum gugatan sama sekali tidak ada tuntutan wanprestasi.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini karena tidak berbatasan harus ditolak.

**Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel). Tidak disebutkan hukum mana yang dilanggar.**

Menimbang, bahwa pada eksepsi ini didalilkan dalam seluruh posita gugatan tidak ada satu kalimat pun yang menyebutkan dan menguraikan hukum mana telah dilanggar oleh para tergugat sehingga para tergugat harus dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa kalau mencermati posita gugatan Penggugat terutama pada butir 18 dan butir 31 disebutkan perbuatan para tergugat telah melanggar Pasal 1571 KUH Perdata dan Pasal 1365 jo. Pasal 1366 KUH



Perdata. Namun demikian secara teoritis dalam membuat dan menyusun surat gugatan dikenal dua cara, pertama menurut Substantieringstheorie, surat gugatan harus memuat secara detail data dan hubungan hukum yang mendasari gugatan, dan cara kedua menurut individualiseringstheorie, surat gugatan cukup dibuat secara garis besarnya saja tentang kejadian materil, tidaklah perlu dicantumkan pasal-pasal yang menjadi dasar yuridis gugatan sebab penerapan pasal-pasal merupakan tugas hakim mempertimbangkan yang dituangkan dalam putusannya.

Bahwa individualiseringstheorie ini yang banyak diterapkan sekarang sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan : "perumusan kejadian materil secara singkat telah memenuhi syarat dan gugatan tidak obscur libel.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi gugatan obscur libel karena tidak disebutkan hukum mana yang dilanggar tidaklah beralasan dan harus ditolak.

### **Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel). Kerugian Tidak Dirinci.**

Menimbang, bahwa pada eksepsi ini didalilkan suatu tuntutan ganti rugi harus dirinci dan harus disebutkan satu per satu. In casu, penggugat menuntut para tergugat (Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI) membayar ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk perbaikan dan renovasi obyek sengketa, tanpa merinci satu per satu tuntutan ganti rugi tersebut secara objektif dan konkret.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain Putusan Mahkamah Agung RI No. 1186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, menegaskan petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut. Begitu pula menurut M. Yahya Harahap, posita dan petitum tentang tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci dalam gugatan tidak memenuhi Syarat untuk dikabulkan.



Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bisa saja tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci mengakibatkan tuntutan ganti rugi itu tidak dapat diterima. Akan tetapi tidak selalu tuntutan ganti rugi yang tidak dapat diterima mengakibatkan gugatannya juga tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) dengan alasan gugatan kabur (obscuur libel). Petitem hanya merupakan salah satu bagian dari gugatan disamping ada posita (fundamentum petendi) gugatan..

Bahwa pada kedua yurisprudensi dan juga pendapat M. Yahya Harahap tersebut diatas disebutkan petitem tentang ganti rugi tidak dapat diterima kalau kerugiannya tidak diperinci. Hal ini berbeda pengertiannya dan juga tidak dimaksudkan untuk menyatakan gugatan itu tidak dapat diterima karena kabur (obscuur libel). Masalah ada atau tidak perincian tuntutan ganti rugi tersebut sebenarnya masih bisa dibuktikan atau paling tidak diperjelas dalam pemeriksaan pokok perkara.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi gugatan kabur karena tuntutan ganti rugi tidak dirinci, tidaklah beralasan dan harus ditolak.

### **Eksepsi Gugatan Kabur ((Obscuur Libel). Tidak Ada Kerugian Nyata (Materiel).**

Menimbang, bahwa dalil eksepsi ini pada pokoknya menyatakan kerugian yang dituntut hams merupakan kerugian yang nyata, bukan kerugian yang ilusionir atau "kehilangan pendapatan" (kerugian potensial). Kerugian nyata adalah kerugian yang benar-benar dialami oleh seseorang dan kerugian tersebut dapat dirinci dan dijabarkan serta dapat dibuktikan.

Bahwa dalam perkara a quo penggugat mendalilkan tuntutan ganti rugi itu sebagai "kehilangan pendapatan atau penghasilan selama 1 (satu) tahun ". Kehilangan pendapatan atau kerugian potensial bukanlah kerugian nyata atau kerugian yang benar-benar dialami yang dapat dirinci dan dibuktikan. Oleh sebab itu gugatan a quo hams ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima dengan alasan gugatan kabur (obscuur libel) karena penggugat tidak menyebutkan kerugian nyata yang benar-benar dialami penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat dalam gugatan penggugat disamping dituntut kerugian potensial berupa kehilangan pendapatan



(expectation loss), ternyata pula Penggugat juga menuntut kerugian nyata (reliance loss) berupa biaya perbaikan atau renovasi obyek sengketa dan juga biaya pembelian tanah yang digunakan sebagai pintu masuk ke lokasi obyek sengketa sebagaimana dapat dibaca dalam gugatan penggugat pada point 37, 38 dan 39.

Bahwa persoalan apakah benar atau tidak tuntutan kerugian nyata tersebut, adalah persoalan lain, tetapi yang pasti gugatan penggugat juga menuntut kerugian nyata disamping kerugian potensial. Sehingga dengan demikian eksepsi para tergugat tersebut karena tidak beralasan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan serta pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi dari Tergugat VII berupa :

- 1. Eksepsi Kewenangan Relatif.**
- 2. Eksepsi Obscuur Libel.**
- 3. Eksepsi Error in Persona.**

#### **Eksepsi Kewenangan Relatif.**

Menimbang, bahwa eksepsi ini pada pokoknya sama dengan Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat VI. Oleh sebab itu untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis tidak akan mengulangi pertimbangan Majelis tentang eksepsi kompetensi (kewenangan) relatif ini, tetapi Majelis cukup menunjuk dan mengambil alih pertimbangan Majelis tersebut diatas menjadi pertimbangan Majelis terhadap eksepsi kewenangan relatif ini.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi kewenangan relatif ini tidak beralasan dan harus ditolak.

#### **Eksepsi Obscuur Libel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi ini pada pokoknya menyatakan penyuyafTiaicirrrgugatannya tidak menyebutkan luas tanah dan batas-batas tanah obyek sengketa, maka berdasarkan Yurispridensi Mahkamah Agung RI, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1159 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan : "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima".

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat suatu gugatan biasanya menyebutkan luas dan batas-batas tanah obyek sengketa apabila berkaitan dan terutama dalam sengketa kepemilikan agar apabila akan dieksekusi nanti sudah jelas luas dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa akan tetapi gugatan ini bukan gugatan (sengketa) kepemilikan dan dalam petitum gugatan pun tidak ada permintaan agar obyek sengketa diserahkan kepada penggugat, melainkan yang diminta penggugat justru pembayaran sejumlah uang sebagai ganti rugi akibat dari suatu perbuatan melawan hukum, sehingga menurut Majelis, tidak atau belum perlu menyebutkan luas dan batas-batas tanah dalam gugatan a quo, dan oleh karenanya eksepsi gugatan obscur libel ini karena tidak beralasan harus ditolak.

## **Eksepsi Error in Persona.**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini didalilkan tindakan penggugat yang mengikutsertakan PT. Jaya Real Property sebagai Tergugat VII adalah tidak tepat sebab berdasarkan Pasal 1492 KUH Perdata yang seharusnya bertanggung jawab atas obyek sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI tanpa harus melibatkan PT. Jaya Real Property. Tbk. (Tergugat VII).

Menimbang, bahwa eksepsi ini menurut Majelis sifatnya tidak eksepsional karena sudah menyangkut pokok perkara padahal suatu eksepsi adalah bantahan tergugat yang tidak mei lyangkuT pukuK perkara. Oleh sebab itu eksepsi ini sudah sepatutnya ditolak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat VII karena tidak beralasan hams pula ditolak seluruhnya.

## **Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana temrai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI serta Tergugat VII telah memberikan jawaban sebagaimana temrai diatas ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan ini yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Cafe (Kafe) Ciputri, terletak di Jalan Raya Tegal Rotan Rw.01 Rt.01, Desa Pondok Aren (sekarang Kelurahan Pondok Aren), Kecamatan Cileduk, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini ialah apakah tanah dan bangunan obyek sengketa (Cafe Ciputri) disewa oleh Penggugat, dan dengan demikian Penggugat sebagai Penyewa atau Penggugat hanya Pengelola Cafe Ciputri tersebut ?.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sejak tahun 2007 tanah dan bangunan obyek sengketa ( Cafe Ciputri) disewa Penggugat dari Tergugat I dengan harga sewa Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap bulannya. Akan tetapi sebaliknya Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI mendalilkan Cafe Ciputri itu bukan disewa oleh Penggugat melainkan atas kesepakatan para tergugat pengelolaan cafe tersebut diserahkan kepada Penggugat dengan ketentuan Penggugat hams menyetorkan uang hasil pengelolaannya sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) setiap bulan dan menyerahkannya kepada Tergugat I selaku wakil para tergugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Cafe Ciputri itu disewa oleh penggugat, maka penggugat telah mengajukan Bukti P-1 Surat Perjanjian Nomor 01/SP/CPS/I 11/2005, tanggal 31 Maret 2005 dan Bukti P-2 Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 08 Mei 2009 serta Bukti P-11 s/d Bukti P-20

Halaman 106 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

### Disclaimer

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



dan Bukti P-30 s/d Bukti P-38 berupa kuitansi atau transfer pembayaran obyek sewa dari Penggugat kepada Tergugat I atau para tergugat.

Bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Nurhadi dan Saksi Sukirno yang pada pokoknya masing-masing saksi ini menerangkan mengetahui penggugat menyewa Cafe Ciputri sejak tahun 2007 dan saksi mengetahui karyawan penggugat pernah mengantar uang sewa ke pemilik bangunan obyek sengketa. Saksi mengetahui adanya sewa menyewa antara penggugat dengan Delinar (Tergugat I) karena hampir setiap meeting penggugat beritahukan bahwa Cafe Ciputri ini disewa dari Delinar (Tergugat I).

Menimbang, bahwa dalil serta bukti penggugat tersebut diatas dibantah Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dengan mendalilkan Surat Perjanjian Nomor 01/SP/CPS/I 11/2005, tanggal 31 Maret 2005 (Bukti P-1 = Bukti T.I dan T.III s/d T.VI-4) dan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 08 Mei 2009 (Bukti P-2), sama sekali tidak terkait dengan pengelolaan Cafe Ciputri melainkan hanya berkaitan dengan pengelolaan usaha Bilyard dan usaha Karaoke di lantai dua. Sedangkan usaha Cafe Ciputri berada dan dijalankan di lantai satu bangunan tersebut.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI juga membantah Bukti P-11 s/d Bukti P-20 serta Bukti P-30 s/d Bukti P-38, yang menurut para tergugat bukti-bukti tersebut bukan bukti kuitansi atau transfer pembayaran uang sewa Cafe Ciputri, melainkan bukti setoran atas pengelolaan Cafe Ciputri yang memang menjadi kewajiban penggugat untuk membayarnya kepada para tergugat setiap buiannya.

Bahwa begitu juga keterangan 2 (dua) orang saksi dari penggugat, yaitu Saksi Nurhadi dan Saksi Sukirno, kedua saksi tersebut menurut fergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, tidak melihat sendiri para tergugat dan penggugat telah mengadakan perjanjian sewa menyewa.

Bahwa oleh sebab itu menurut Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, Penggugat sama sekali tidak mampu membuktikan baik melalui bukti surat maupun saki bahwa penggugat telah menyewa tanah dan bangunan a quo (Cafe Ciputri) dari Tergugat I atau dari para tergugat tersebut.



Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, untuk membuktikan dalil bantahannya, telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Nunung H. Mansyur dan Saksi Safrudin, dan kedua saksi tersebut pada pokoknya menerangkan tidak pernah mengetahui ataupun mendengar Cafe Ciputri disewakan oleh pemilik cafe Manuasa Situmorang kepada penggugat.

Menimbang, bahwa selain dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, gugatan Penggugat juga dibantah oleh Tergugat VII yang pada pokoknya mendalilkan tidak benar Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membeli tanah dan bangunan obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, karena pada faktanya Penggugat sendiri tidak bisa membuktikan bahwa Penggugat memiliki hak untuk menyewa atau menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa atas dalil kedua belah pihak Majelis berpendirian sebagai berikut:

Bahwa Majelis sependapat dengan dalil Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI bahwa Bukti P-1 Surat Perjanjian Nomor 01/SP/CPS/III/2005, tanggal 31 Maret 2005 dan Bukti P-2 Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 08 Mei 2009, belum cukup membuktikan dalil Penggugat bahwa Penggugat adalah Penyewa tanah dan bangunan obyek sengketa (Cafe Ciputri), sebab kedua bukti tersebut sama sekali tidak menyinggung soal penyewaan Cafe Ciputri, melainkan yang dimaksudkan kedua bukti itu adalah soal kerja sama usaha bilyard dan usaha karaoke yang berada di lantai dua, sementara usaha Cafe Ciputri berada di lantai satu tanah dan bangunan obyek sengketa.

Menimbang, bahwa namun demikian menjadi pertanyaan bagaimana dengan keterangan Saksi Nurhadi dan Saksi Sukirno, yang walaupun kedua saksi itu tidak melihat sendiri para tergugat dan penggugat mengadakan perjanjian sewa menyewa, akan tetapi masing-masing saksi menerangkan mengetahui penggugat menyewa Cafe Ciputri sejak tahun 2007 dan karyawan penggugat pernah mengantar uang sewa ke pemilik cafe. Saksi mengetahui sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I karena hampir setiap meeting penggugat beritahukan bahwa Cafe Ciputri ini disewa dari Delinar (Tergugat I).



Menimbang, bahwa selain itu menjadi pertanyaan pula bagaimana dengan Bukti P-11 s/d Bukti P-20 dan Bukti P-30 s/d Bukti P-38 berupa kuitansi atau transfer pembayaran dari Penggugat yang dalam kuitansi tertulis untuk pembayaran sewa Cafe Ciputri dan kuitansi itu ditanda tangani oleh Delinar (Tergugat I), apakah dari bukti-bukti ini telah dapat menunjukkan adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI ?.

Menimbang, bahwa dengan mencermati keterangan Saksi Nurtiadi dan Saksi Sukirno dan juga Bukti P-11 s/d Bukti P-20 serta Bukti P-30 s/d Bukti P-38, maka Majelis berpendirian adalah benar antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat III s/d Tergugat VI ada hubungn sewa menyewa atas tanah dan bangunan obyek sengketa (Cafe Ciputri) dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa ada dua saksi penggugat (Nurhadi dan Sukirno) membenarkan adanya hubungan sewa menyewa cafe antara Penggugat dengan Tergugat I Delinar Sukartinah. Kalau pun saksi para tergugat (Nunung H. Mansyur dan Safrudin) menerangkan tidak pernah mengetahui ataupun mendengar Cafe Ciputri disewakan oleh pemilik cafe Manusa Situmorang kepada penggugat, hal ini juga benar karena memang sewa menyewa cafe itu terjadi setelah pemilik cafe Manusa Situmorang meninggal dunia (2006) jadi tidak mungkin almarhum Manusa Situmorang menyewakan cafe itu kepada penggugat, akan tetapi yang menyewakan adalah Tergugat I Delinar Sukartinah, isteri almarhum Manusa Situmorang atau ibu kandung dari Tergugat III s/d Tergugat VI, dan sewa menyewa itu bam dilakukan pada tahun 2007.

Bahwa pada Bukti P-11 s/d Bukti P-20 serta Bukti P-30 s/d Bukti P-38 dengan sangat jelas pada kuitansi-kuitansi itu tertulis untuk pembayaran sewa Cafe Ciputri, dan pembayaran sewa ini dimulai pada bulan Mei 2008 s/d bulan Januari 2013 serta diterima dan ditandatangani oleh Delinar (Tergugat I). Artinya, kalau benar Tergugat I Delinar dan Tergugat III s/d Tergugat VI berpendapat tidak ada hubungan sewa menyewa antara Pengggat dengan Tergugat I atau dengan para tergugat, mestinya sejak awal dilakukan pembayaran oleh penggugat, Tergugat I atau para tergugat menyatakan keberatan atau paling tidak melakukan koreksi kepada penggugat tentang kata "sewa cafe ciputri" dalam kuitansi pembayaran tersebut. Namun hal ini tidak ternyata dilakukan oleh Tergugat I ataupun para tergugat, dan pembayaran ini tetap dan telah beriangsung kurang lebih hampir lima tahun (tahun 2008 s/d



2013) lamanya, sehingga dipandang Tergugat I atau para tergugat menyetujui adanya hubungan sewa menyewa tersebut.

Menimbang, bahwa sebaliknya dalil Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI bahwa Penggugat bukan Penyewa tetapi Pengelola cafe ciputri ternyata tidak didukung dengan adanya bukti surat perjanjian pengelolaan ataupun semacam bukti kesepakatan lisan tentang pengelolaan cafe aquo, dan juga tidak ada bukti bahwa yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I adalah uang pengelolaan, sehingga Majelis berpendapat tidak terbukti menurut hukum telah ada kesepakatan pengelolaan cafe ciputri antara penggugat dan para tergugat, akan tetapi telah terbukti menurut hukum penggugat adalah penyewa cafe ciputri dan uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I atau kepada para tergugat tersebut adalah uang sewa cafe, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas.

Menimbang, bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis dan dapat pula secara tidak tertulis. In casu, dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi perjanjian atau persetujuan atau kesepakatan sewa menyewa secara diam-diam (silent agreement ) yang dalam Hukum Perjanjian dimungkinkan dengan merujuk Pasal 1347 KUH Perdata yang berbunyi:

" Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan."

Menimbang, bahwa karena merupakan perjanjian secara diam-diam maka lazimnya perjanjiannya itu adalah perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis. Prof. Abdul Kadir Muhammad, S.H. dalam bukunya : Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Revisi, 2010, him.350 mengatakan, apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis berlakulah ketentuan Pasal 1571 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis, sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa menyewa, hams mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jadi, tanpa pemberitahuan tersebut, pihak yang



menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa menyewa untuk jangka waktu yang sama.

Bahwa selanjutnya Abdul Kadir Muhammad mengatakan, jika pihak yang menyewakan telah memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa dia hendak menghentikan sewa menyewa, pihak penyewa meskipun tetap menikmati bendanya, tidak dapat mengajukan alasan telah terjadi sewa menyewa ulang secara diam-diam (Pasal 1572 KUH Perdata). Jika setelah berakhirnya sewa menyewa yang dibuat secara tertulis pihak penyewa tetap menguasai benda yang disewa dan dibiarkan menguasainya, dengan demikian terjadi sewa menyewa baru yang akibatnya diatur menurut perjanjian tidak tertulis.

Bahwa Abdul Kadir Muhammad mengatakan, menurut kebiasaan yang dialami dalam praktek sewa menyewa, jangka waktu pemberitahuan untuk menentukan apakah sewa menyewa akan dilanjutkan atau dihentikan, tergantung juga pada jangka waktu berlakunya sewa menyewa itu. Apabila jangka waktu berlakunya itu satu bulan, pemberitahuan harus sudah disampaikan kepada penyewa selambat-lambatnya tiga hari sebelum berakhir sewa menyewa. Apabila jangka waktu berlaku itu satu tahun atau lebih, pemberitahuan harus sudah disampaikan kepada penyewa selambat-lambatnya tiga bulan sebelum berakhirnya sewa menyewa.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI telah mengakhiri secara sepihak sewa menyewa obyek sengketa tanpa sama sekali memberitahukan ataupun memusyawarakan dengan Penggugat, bahkan secara tiba-tiba Penggugat diminta mengosongkan obyek sengketa karena obyek sengketa a quo telah dijual kepada Tergugat VII PT. Jaya Real Property. Tbk.

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI tersebut, menurut Penggugat merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 1571 KUH Perdata karena Penggugat tidak diberitahukan secara pantas dan waktu yang cukup untuk mencari tempat usaha yang baru menggantikan tempat usaha yang ada sekarang, dan selain itu perbuatan para tergugat tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.



Menimbang, bahwa dalil Penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dengan mendalilkan karena tidak ada sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, maka tidak ada keharusan bagi para tergugat untuk memberitahukan kepada penggugat tentang adanya keinginan para tergugat untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa. Para tergugat juga menolak keharusan untuk bermusyawarah dengan penggugat untuk pengosongan obyek sengketa (cafe ciputri).

Bahwa kendati demikian, menurut para tergugat, sebenarnya pemberitahuan penghentian pengoperasian cafe ciputri dan pengosongannya itu sudah disampaikan jauh-jauh hari kepada Penggugat oleh Tergugat III sebagai orang yang dikuasakan seluruh ahli waris untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan obyek sengketa, dan pemberitahuan itu disampaikan kepada penggugat melalui telepon, sms, bahkan dengan mendatangi penggugat ke cafe ciputri, akan tetapi penggugat tidak menghiraukan pemberitahuan itu dan bahkan bertindak seolah-olah penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan tersebut, bersama usaha cafe di dalamnya.

Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, keinginan bersama para ahli waris untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa itu timbul karena penggugat telah menunggak banyak kewajibannya dari hasil pengelolaan cafe ciputri sebab penggugat selalu menyetorkan uang hasil pengelolaan cafe itu jauh dibawah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan, sehingga usaha cafe itu dianggap sudah tidak menguntungkan lagi bagi para ahli waris.

Menimbang, bahwa menurut Majelis kalau penggugat mendalilkan tidak pernah diberitahukan tentang penghentian pengoperasian cafe ciputri dan pengosongannya, sementara para tergugat mendalilkan jauh hari sudah memberitahukan hal tersebut kepada penggugat baik melalui telepon, sms, dan bahkan mendatangi penggugat di cafe ciputri, maka dengan adanya dua dalil yang saling bertentangan ini, ajaran tentang beban pembuktian dalam Hukum Acara Perdata mengajarkan sebagai berikut:

Bahwa membuktikan sesuatu yang bersifat negatif seperti tidak berhutang, tidak mengambil, tidak menjual, tidak membayar (umumnya yang serba tidak), adalah sulit bahkan tidak mungkin bisa dibuktikan (negativa non



sunt probanda). Lebih mudah membuktikan sesuatu yang bersifat positif seperti telah berhutang, telah mengambil, telah menjual, telah membayar yang dapat dibuktikan dengan menunjukkan surat pengakuan hutang, nota penjualan, surat bukti pembayaran dan lain-lain.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972, memutuskan bahwa pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif adalah lebih berat daripada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, yang tersebut terakhir ini termasuk pihak yang lebih mampu untuk membuktikan. (lihat : Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2010, him. 196.

Menimbang, bahwa in casu, adalah sulit apabila penggugat harus dibebankan untuk membuktikan bahwa penggugat tidak pernah diberitahu oleh para tergugat untuk menghentikan pengoperasian cafe ciputri dan mengosongkannya. Adalah lebih mudah membebankan para tergugat untuk membuktikan bahwa para tergugat sudah memberitahukan kepada penggugat untuk menyententiNaM jjengoperasian cafe ciputri tersebut dan mengosongkannya.

Menimbang, bahwa memperhatikan prinsip negativa non sunt probanda tersebut diatas, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dibebankan untuk membuktikan bahwa para tergugat sudah memberitahukan kepada penggugat dalam waktu yang cukup supaya penggugat menghentikan pengoperasian cafe ciputri dan mengosongkannya, sebagaimana yang dimaksud dan dirumuskan dalam Pasal 1571 KUH Perdata.

Menimbang, bahwa pada faktanya dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI, tidak satu pun bukti (surat maupun saksi) yang bisa mendukung dalil para tergugat bahwa para tergugat telah memberitahukan kepada penggugat supaya penggugat menghentikan pengoperasian cafe ciputri, melainkan yang ada hanyalah bukti permintaan para tergugat agar penggugat mengosongkan obyek sengketa (cafe ciputri) karena obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat VII PT. Jaya Real Property.tbk (vide, Bukti T.I,III,IV,V,VI-8, Bukti T.I,III,IV,V,VI-9, Bukti T.I,III,IV,V,VI-10a dan Bukti T.I,III,IV,V,VI-10b.



Menimbang, bahwa permintaan dari para tergugat agar penggugat mengosongkan obyek sengketa (cafe ciputri) dilakukan para tergugat setelah obyek sengketa (cafe ciputri) dijual kepada Tergugat VII. Padahal sesuai kebiasaan dan kepatutan dalam perjanjian sewa menyewa, ketika para tergugat bermaksud untuk menjual obyek sewa, yang berarti pula para tergugat bermaksud mengakhiri hubungan sewa menyewa obyek sengketa (café ciputri) tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1571 KUH Perdata, pihak yang menyewakan (para tergugat) harus memberitahukan maksudnya itu kepada penyewa (penggugat) dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan tersebut, maka pihak yang menyewakan (para tergugat) dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa menyewa itu.

Menimbang, bahwa karena dipersidangan ini tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI pernah melakukan pemberitahuan dimaksud, dan kenyataannya obyek sengketa (cafe ciputri) sudah dijual oleh para tergugat kepada Tergugat VII tanpa sepengetahuan penggugat selaku penyewa obyek sengketa saat itu, maka menurut Majelis perbuatan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI sudah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa begitu pula perbuatan Tergugat VII yang membeli tanah dan bangunan obyek sengketa dan kemudian memagari jalan masuk menuju cafe ciputri, adalah juga perbuatan melawan hukum sebab Tergugat VII sangat mengetahui tanah dan bangunan obyek sengketa yang dibeli Tergugat VII itu adalah tempat usaha cafe ciputri yang pada saat itu masih disewa oleh penggugat. (lihat Bukti P-3).

Bahwa menurut Penggugat jual beli obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dengan Tergugat VII merupakan jual beli yang sarat dengan konspirasi yang bertujuan membuat penggugat harus kehilangan tempat usaha, dan oleh sebab itu Penggugat menuntut Tergugat VII bersama-sama Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI membayar ganti rugi kepada penggugat.



Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (dalam arti luas) diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar:

- a. Hak subyektif orang lain ;
- b. Kewajiban hukum pelaku ;
- c. Kaedah kesusilaan;
- d. Kepatutan dalam masyarakat.

(vide, Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara (Lindenbaum melawan Cohen).

Menimbang, bahwa untuk suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya empat kriteria itu secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria saja maka telah terpenuhi pula syarat untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I dan tergugat III s/d Tergugat VI yang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat telah menjual tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri) kepada Tergugat VII, padahal Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VII mengetahui penggugat saat itu masih sebagai penyewa obyek sengketa tersebut, adalah merupakan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Bahwa jika para tergugat bermaksud mengakhiri hubungan sewa menyewa obyek sengketa (cafe ciputri), maka berdasarkan ketentuan Pasal 1571 KUH Perdata, pihak yang menyewakan (para tergugat) harus memberitahukan maksudnya itu kepada penyewa (penggugat) dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. In casu, para tergugat (Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI) tidak memberitahukan kepada penggugat akan mengakhiri hubungan sewa menyewa obyek sengketa, maka perbuatan para tergugat telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya yang ditentukan dalam Pasal 1571 KUH Perdata.

Bahwa setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat termasuk dalam pengertian "kewajiban hukum". Apabila seseorang menimbulkan kerugian bagi orang lain dengan cara melanggar



suatu ketentuan undang-undang (baik dalam artian formil maupun materil), maka ia melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, yakni ia bertindak secara bertentangan dengan kewajiban hukumnya. (Setiawan.SH, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Alumni, 1992, Bandung, hlm.252).

bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI yang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat telah menjual tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri) kepada Tergugat VII, padahal Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VII mengetahui penggugat saat itu masih sebagai penyewa obyek sengketa tersebut, adalah selain merupakan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum para tergugat, juga merupakan perbuatan melanggar hak subyektif penggugat.

Bahwa hak yang diakui sebagai hak subyektif menurut yurisprudensi adalah :

1. Hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya ;
2. Hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik dan sebagainya ;
3. Hak-hak khusus, seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa (Setiawan,SH, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Alumni, 1992, Bandung, hlm.260).

Menimbang, bahwa Tergugat VII yang membeli tanah dan bangunan yang di dalamnya ada obyek sengketa cafe ciputri adalah juga perbuatan melawan hukum karena sebelumnya Tergugat VII sudah mengetahui cafe ciputri itu masih disewa oleh Penggugat, dan tidak ternyata di persidangan Tergugat VII sebelum membeli obyek sengketa tersebut telah membicarakan hal itu dengan penggugat selaku penyewa, maka perbuatan Tergugat VII tersebut telah bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat sebab tidak mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak dilakukan.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dan juga Tergugat VII tersebut diatas, maka penggugat merasa dirugikan dan oleh sebab itu, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dan juga Tergugat VII membayar ganti kerugian kepada penggugat.



Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi berupa kerugian materil dan kerugian moril. Kerugian materil sebesar Rp. 1.825.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), yaitu berupa kehilangan pendapatan atau penghasilan selama 1 (satu) tahun dan kerugian materiil berupa biaya perbaikan atau renovasi obyek sengketa semenjak tahun 2007 s/d sekarang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan biaya pembelian tanah yang dipergunakan untuk pintu masuk ke dalam obyek sengketa sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

Bahwa disamping itu penggugat juga menuntut kerugian immateril yang diderita penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan tergugat III s/d Tergugat VI sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi penggugat tersebut, Majelis berpendirian sebagai berikut:

Bahwa yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi. Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah expectation loss. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau reliance loss. (Suharnoko, S.H..MLI., Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.116.).

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi moril sebesar Rp. 1.825.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), yaitu berupa kehilangan pendapatan atau penghasilan selama 1 (satu) tahun, menurut Majelis, selain tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup, tuntutan ganti rugi demikian juga sama artinya dengan tuntutan ganti rugi berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan yang sesungguhnya merupakan bentuk ganti rugi akibat wanprestasi, bukan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum. Padahal in casu, penggugat menuntut ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. sehingga menurut Majelis ganti rugi ini menjadi tidak beralasan dan oleh karenanya tidak dapat dikabulkan.



Menimbang, bahwa tentang ganti rugi materiil atas biaya perbaikan atau renovasi obyek sengketa semenjak tahun 2007 s/d sekarang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratusjutarupiah), karena tidak didukung dengan bukti-bukti adanya perbaikan dan renovasi tersebut, maka tuntutan ganti rugi ini juga tidak dapat dikabulkan. Sedangkan ganti rugi materiil berupa biaya pembelian tanah yang dipergunakan untuk pintu masuk keobyek sengketa sebesar Rp.80.000.000, (delapanpuluhjutarupiah), karena didukung dengan bukti-bukti, yaitu Bukti P-21 s/d BuktiP-29 berupa bukti pembelian dan pembayaran tanah makam yang akan dijadikanjalan masuk ke obyek sengketa (cafe ciputri), maka terhadap tuntutan ganti kerugian ini dapat dikabulkan dan Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat VI dan Tergugat VII dihukum untuk membayar ganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa tentang kerugian immateriil yang diderita penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan tergugat III s/d Tergugat VI dan Tergugat VII sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), karena tidak beralasan menurut hukum maka tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa Tergugat II Erika Tobing selaku isteri almarhum T. Haryanto tidak pernah hadir dipersidangan dan juga Penggugat dalam petitum gugatannya sama sekali tidak menuntut apapun terhadap Tergugat II, maka terhadap Tergugat II tersebut tidak perlu Majelis pertimbangan.

Menimbang, bahwa selain tuntutan ganti rugi Penggugat juga menuntut agar Majelis Hakim menyatakan cacat dan tidak sah jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dengan Tergugat VII pada obyek sewa menyewa (cafe ciputri), sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat pada angka 9.

Menimbang, bahwa Pasal 1576 KUH Perdata antara lain menegaskan dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya. Artinya, dengan mengacu pada Pasal 1576 KUH Perdata, Majelis berpendapat sepanjang jual beli itu dilakukan sesuai prosedur dan hukum yang berlaku, maka jual beli atas obyek sewa itu tetap sah, dan pada faktanya tidak temyata dipersidangan jual beli obyek sengketa itu telah dilakukan dengan melanggar prosedur dan hukum yang berlaku, sehingga



jual beli a quo haruslah dianggap sah, dan dengan demikian petitum angka 9 tersebut diatas karena tidak beralasan harus ditolak.

Menimbang, bahwa akan tetapi sesuai Pasal 1576 KUH Perdata, adanya jual beli itu tidak boleh memutuskan hubungan sewa menyewa yang telah ada sebelumnya, kecuali memang sudah diperjanjikan terlebih dahulu. Ketentuan jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa ini dimaksudkan untuk melindungi penyewa terhadap pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu kemudian dipidahtangankan kepihak lain. Oleh sebab itu sewa menyewa atas cafe ciputri tetap berlangsung hanya saja telah beralih dari semula penyewa dengan pemilik lama (Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VII) berganti menjadi penyewa dengan pemilik baru (Tergugat VII).

Menimbang, bahwa kalau Tergugat VII tidak bermaksud untuk menyewakan lagi tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri), maka dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat berlakulah ketentuan Pasal 1571 KUH Perdata, yaitu pihak yang menyewakan (Tergugat VII) hams memberitahukan maksudnya itu kepada penyewa (penggugat) dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan tersebut, maka pihak yang menyewakan (Tergugat VII) dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa menyewa itu.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian sedangkan sebagian lainnya karena kurang cukup alasan dan tidak berdasarkan hukum, maka harus ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan konvensi ini akan ditetapkan pada bagian amar putusan ini.

#### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi. Sehingga dalam gugatan rekonvensi ini Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi menjadi (para) Penggugat dalam Rekonvensi, dan sebaliknya Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi.



Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensi ini Penggugat dalam Rekonsensi mendalilkan pada pokoknya sama dengan dalil-dalil yang dikemukakan (Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi) dalam gugatan konvensi, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa sejak tahun 2008, para Penggugat dalam Rekonsensi mempercayakan dan menyerahkan pengelolaan usaha Cafe Ciputri kepada Tergugat dalam Rekonsensi Guntur Situmorang dengan kesepakatan lisan Tergugat dalam Rekonsensi hams menyetorkan sebagian keuntungan dari hasil pengelolaan cafe ciputri kepada para Penggugat dalam Rekonsensi yang dalam hal ini diwakili oleh Delinar Sukartiah (Penggugat I dalam Rekonsensi), sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan.
- Bahwa disepakati pula Tergugat dalam Rekonsensi hanya boleh menggunakan Lantai 1 bangunan tersebut dan Tergugat dalam Rekonsensi tidak boleh menggunakan Lantai 2 untuk usaha apapun tanpa ijin dan sepengetahuan para Penggugat dalam Rekonsensi.

Menimbang, bahwa menurut para Penggugat dalam Rekonsensi, pada kenyataannya Tergugat dalam Rekonsensi telah mengingkari kesepakatan tersebut dengan menggunakan Lantai 2 untuk usaha Karaoke tanpa ijin dari para Penggugat dalam Rekonsensi.

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat dalam Rekonsensi juga tidak mematuhi kesepakatan setoran uang pengelolaan cafe sebab Tergugat dalam Rekonsensi tidak pernah menyetorkan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) secara penuh setiap bulan. Sehingga Tergugat dalam Rekonsensi mempunyai tunggakan uang pengelolaan terhitung sejak Oktober 2008 hingga April 2013 sebesar Rp. 993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah).

Menimbang, bahwa menurut Penggugat dalam Rekonsensi karena Tergugat dalam Rekonsensi melanggar kesepakatan dan sudah semakin banyaknya tunggakan uang setoran yang belum disetor oleh Tergugat dalam Rekonsensi, serta tidak banyak lagi yang bisa diharapkan (tidak menguntungkan lagi) dari pengelolaan cafe tersebut, maka Penggugat dalam Rekonsensi bermaksud akan menjual tanah dan bangunan tempat cafe ciputri tersebut beroperasi.



Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi mendalilkan adalah hak para Penggugat dalam Rekonvensi untuk menjual dan/atau mengalihkan hak dengan cara apapun dan kepada siapapun atas tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri), termasuk menjualnya kepada Tergugat VII PT. Jaya Real Property.tbk.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat dalam Rekonvensi tidak ada perjanjian sewa menyewa cafe ciputri antara para Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi, Oleh sebab itu tidak ada keharusan bagi Penggugat dalam Rekonvensi untuk memberitahukan atau memusyawarakan dengan Tergugat dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dalam rekonvensi ini telah dijawab dan dibantah oleh Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam Replik Penggugat dalam Konvensi, tertanggal 22 Oktober 2015.

Menimbang bahwa atas gugatan rekonvensi ini Majelis berpendirian sebagai berikut:

Bahwa telah Majelis pertimbangkan dalam gugatan konvensi yang diambil alih dan juga menjadi pertimbangan Majelis dalam gugatan rekonvensi ini, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara para Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi, bukan hubungan hukum pengelolaan atas cafe ciputri, tetapi hubungan hukum perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis atas cafe ciputri dimana Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang menyewakan dan Tergugat dalam Rekonvensi sebagai Penyewa.

Bahwa karena yang terjadi hubungan hukum sewa menyewa maka pembayaran atau uang setoran bulanan yang disetor Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan sendirinya merupakan uang sewa bulanan cafe ciputri.

Menimbang, bahwa Pasal 1560 ayat (2e) KUH Perdata menegaskan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi mendalilkan terhutang sejak bulan Oktober 2008 hingga bulan April 2013, Tergugat dalam Rekonvensi menunggak pembayaran sebesar Rp. 993.000.000,- (sembilan ratus sembilan



puluh tiga juta rupiah). Akan tetapi hal ini dibantah oleh Tergugat dalam Rekonvensi dengan mendalilkan apakah mungkin seseorang akan dibiarkan terus menempati dan menggunakan obyek sewa apabila tidak melakukan pembayaran uang sewa ?.

Menimbang, bahwa maka menjadi pertanyaan berdasarkan apa Penggugat dalam Rekonvensi sampai pada kesimpulan bahwa tunggakan pembayaran yang masih harus dibayar Tergugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah) ?.

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat dalam Rekonvensi Delinar Sukartiah memiliki buku catatan pribadi berisi rincian setoran uang yang pernah diberikan Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

1. Tunggakan tahun 2008 sebesar Rp. 33.000.000,-
2. Tunggakan tahun 2009 sebesar Rp. 164.000.000,-
3. Tunggakan tahun 2010 sebesar Rp. 185.000.000,-
4. Tunggakan tahun 2011 sebesar Rp. 241.000.000,-
5. Tunggakan tahun 2012 sebesar Rp. 340.000.000,-
6. Tunggakan tahun 2013 sebesar Rp. 120.000.000,-

Menimbang, bahwa menurut Penggugat dalam Rekonvensi tunggakan tersebut berdasarkan perhitungan kewajiban setoran setiap bulan Rp. 30.000.000,- sesuai dengan kesepakatan, namun demikian menurut Penggugat dengan uang setoran Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulan, sebagaimana dalil Tergugat dalam Rekonvensi, itu pun Tergugat dalam Rekonvensi telah mempunyai tunggakan yang masih harus dibayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 808.000.000,- (delapan ratus delapan juta rupiah).

Menimbang, bahwa mencermati buku catatan pribadi berisi rincian setoran uang (Bukti T.1, III, IV, V, VI-5) pada bukti tersebut tercatat tanggal setoran berikut jumlah uang yang disetor dan ditandatangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi Delinar Sukartiah. Dalam buku catatan setoran itu tidak disebutkan apakah itu setoran dari pengelolaan cafe atau setoran dari sewa cafe, dan juga tidak ada catatan apakah kewajiban setoran yang disepakati sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) atau Rp. 25.000.000,- (dua



puluh lima juta rupiah) setiap bulan, serta juga pada buku catatan setoran itu tidak ada tanda tangan penyetomya.

Menimbang, bahwa akan tetapi bila mencermati bukti kuitansi pembayaran sewa cafe ciputri yang dibayarkan Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi (Bukti P-11 s/d Bukti P-20 dan Bukti P-30 s/d Bukti P-38), maka diperoleh data sebagai berikut:

1. Bukti P-11 Pembayaran bulan April 2008  
Kuitansi tertanggal 29 April 2008 Rp. 15.000.000,-  
Kuitansi tertanggal 12 Mei 2008 Rp. 10.000.000,-
2. Bukti P-12 Pembayaran bulan Mei 2008  
Kuitansi tertanggal 10 Juni 2008 RP. 10.000.000,-  
Kuitansi tertanggal 26 Juni 2008 Rp. 15.000.000,-
3. Bukti P-13 Pembayaran bulan Oktober 2008  
Kuitansi tertanggal 22 Oktober 2008 Rp. 10.000.000,-
4. Bukti P-13 Pembayaran Nopember 2008.  
Kuitansi tertanggal 7 November 2008 Rp. 5.000.000,-
5. Bukti P-14 Pembayaran bulan November 2008.  
Kuitansi tertanggal 1 Desember 2008 Rp. 13.000.000,-
6. Bukti P-14 Pembayaran bulan Desember 2008.  
Kuitansi tertanggal 30 Desember 2008 Rp. 10.000.000,-
7. Bukti P-15 Pembayaran bulan .....  
Kuitansi tertanggal 14 Juni 2009 Rp. 10.000.000,-  
Kuitansi tertanggal 22 April 2009 Rp. 5.000.000,-
8. Bukti P-16 pembayaran bulan April 2009.  
Kuitansi tertanggal 31 Mei 2009 Rp. 5.000.000,-
9. Bukti P-16 pembayaran bulan Juni 2009.  
Kuitansi tertanggal 30 Juni 2009 Rp. 8.000.000,
10. Bukti P-17 Pembayaran bulan Juni 2009.  
Kuitansi tertanggal 18 Juli 2009 sebesar Rp. 7.000,000,  
Bukti P-17 Pembayaran bulan Juli 2009.  
Kuitansi tertanggal 25 Juli 2009 sebesar Rp. 3.000.000,-
11. Bukti P-18 Pembayaran bulan Juli 2009.  
Kuitansi tertanggal 8 Agustus 2009 sebesar Rp.8.000.000,  
Bukti P-18 Pembayaran bulan (tidak tertulis).  
Kuitansi tertanggal 5 Desember sebesar Rp. 7.000.000,-
12. Bukti P-19 Pembayaran bulan (tidak tertulis)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuitansi tertanggal 6 Januari 2010 sebesar Rp. 4.000.000,-  
Bukti P-19 Pembayaran bulan Januari 2010.
- Kuitansi tertanggal 1 Januari 2010 sebesar Rp. 8.000.000,-
13. Bukti P-20 Pembayaran bulan (tidak tertulis), Kuitansi tertanggal 2 Mei 2012 sebesar Rp. 5.000.000,-
14. Bukti P-30 Pembayaran bulan April 2011.  
Kuitansi tertanggal 15 Januari 2011 sebesar Rp. 5.000.000,  
Bukti P-30 Pembayaran bulan Npvember 2010.  
Kuitansi tertanggal 20 Februari 2011 sebesar Rp. 5.000.000,-
15. Bukti P-31 Pembayaran bulan Desember 2010 sebesar Rp. 10.000.000.  
Bukti P-31 Pembayaran bulan Desember 2010.  
Kuitansi Pembayaran tertanggal 28 Maret 2011 sebesar Rp.10.000.000.
16. Bukti P-32 Pembayaran bulan Januari 2011..  
Kuitansi Pembayaran tertanggal 28 Januari 2011 sebesar Rp. 3.000.000.  
Bukti P-32 Pembayaran bulan Januari - Februari 2011.  
Kuitansi Pembayaran tertanggal 23 Juni 2011 sebesar Rp. 5.000.000,-
17. Bukti P-33 Pembayaran bulan Maret 2011.  
Kuitansi Pembayaran tertanggal 22 November 2011 sebesar Rp. 5.000.000.  
Bukti P-33 Pembayaran bulan April 2011.  
Kuitansi Pembayaran tertanggal 23 Desember 2011 sebesar Rp. 5.000.000.
18. Bukti P-34 Pembayaran bulan (tidak tertulis).  
Transfer melalui Bank Mandiri tertanggal 2 Februari 2012 sebesar Rp. 15.000.000,-
19. Bukti P-35 Pembayaran bulan (tidak tertulis).  
Transfer melalui Bank Mandiri tertanggal 5 Maret 2012 sebesar Rp. 10.000.000,-
20. Bukti P-36 Pembayaran bulan (tidak tertulis).  
Transfer melalui Bank Mandiri tertanggal 5 April 2012 sebesar Rp. 20.000.000,-
21. Bukti P-37 Pembayaran bulan (tidak tertulis)  
Transfer melalui Bank Mandiri tertanggal 6 November 2012 sebesar Rp. 10.000.000,-
22. Bukti P-38 Pembayaran bulan (tidak tertulis).

Halaman 124 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



Transfer melalui Bank Mandiri tertanggal 21 Januari 2013 sebesar Rp. 5.000.000,-

Menimbang, bahwa dari bukti pembayaran sewa cafe ciputri tersebut diatas (Bukti P-11 s/d Bukti P-20 dan Bukti P-30 s/d Bukti P-38) ternyata yang dibayarkan Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi hampir semua tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- setiap bulan atau Rp. 25.000.000,- setiap bulan, bahkan tidak setiap bulan dilakukan pembayaran sewa cafe, sehingga Majelis sependapat dengan para Penggugat dalam Rekonvensi bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah menunggak pembayaran uang sewa cafe ciputri yang menurut Penggugat dalam Rekonvensi totalnya sebesar Rp. 993.000.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) jika dihitung uang sewa setiap bulan Rp. 30.000.000,-, atau total sebesar Rp. 808.000.000,- (delapan ratus delapan juta rupiah) jika dihitung dari uang sewa setiap bulan Rp. 25.000.00,- (dua puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa jika dihitung uang sewa cafe yang dapat dibuktikan telah dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi (Bukti P-11 s/d Bukti P-20 dan Bukti P-30 s/d Bukti P-38), adalah sebesar Rp.251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) sehingga uang sewa yang masih belum dibayar adalah sebesar Rp 742.000.000,- (tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) jika uang sewa itu dihitung setiap bulan Rp.30.000.000,- atau sebesar Rp. 557.000.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah) jika uang sewa itu dihitung setiap bulan Rp. 25.000.000,-

Menimbang, bahwa karena tidak ada satupun bukti berapa sesungguhnya uang sewa cafe setiap bulan, apakah sebesar Rp.30.000.000,- atau sebesar Rp.25.000.000, maka untuk menetapkan besarnya uang sewa cafe yang masih harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi, Majelis memutuskan berdasarkan kepatutan dan keadilan adalah sebesar Rp. 557.000.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah)

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah Majelis pertimbangkan dalam gugatan konvensi dan juga menjadi pertimbangan Majelis dalam gugatan rekonvensi ini, yaitu dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi), tidak satu pun bukti (surat maupun saksi) yang bisa mendukung dalil Penggugat dalam Rekonvensi bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah memberitahukan kepada Tergugat dalam Rekonvensi supaya Tergugat dalam Rekonvensi menghentikan pengoperasian cafe ciputri, melainkan yang ada hanyalah bukti pemberitahuan Penggugat dalam Rekonvensi agar Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi mengosongkan obyek sengketa (cafe ciputri) karena obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat VII dalam Konvensi PT. Jaya Real Property.tbk (vide, Bukti T.I,III,IV,V,VI-8, Bukti T.I,III,IV,V,VI-9, Bukti T.I,III,IV,V,VI-10a dan Bukti T.I,III,IV,V,VI-10b.

Menimbang, bahwa karena tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu dari Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk menghentikan sewa menyewa cafe ciputri, dan kemudian ada pemberitahuan dari Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi agar Tergugat dalam Rekonvensi mengosongkan cafe ciputri tersebut, maka kalau pada faktanya Tergugat dalam Rekonvensi tidak mengosongkan cafe ciputri itu, menurut Majelis hal itu tidak dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- Dengan tidak adanya pemberitahuan penghentian sewa menyewa maka hubungan sewa menyewa tetap berlangsung dan Tergugat dalam Rekonvensi tetap sebagai Penyewa cafe ciputri ( Pasal 1571 KUH Perdata ).
- Karena jual beli cafe ciputri dari para Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat VII dalam Konvensi PT. Jaya Real Property, tbk, dilakukan pada saat Tergugat dalam Rekonvensi masih sebagai penyewa cafe ciputri, maka sesuai Pasal 1576 KUH Perdata, jual beli itu tidak boleh memutuskan hubungan sewa menyewa yang telah ada sebelumnya, dan karena Tergugat dalam Rekonvensi statusnya masih sebagai Penyewa maka tidak ada keharusan bagi Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan obyek sengketa (cafe ciputri).

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi juga mendalilkan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan Mahkamah Agung RI No.3280 K/Pdt/1995, tanggal 20 Juni 1996 yang berisi kaedah hukum : " Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah ditentukan bersama dinyatakan berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun ", maka menurut Penggugat dalam Rekonvensi, walaupun ada perjanjian sewa menyewa, quad non, antara para Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi yang masa berlakunya tidak pernah didalilkan Penggugat dalam Rekonvensi, maka perjanjian sewa menyewa tersebut de iuris sudah gugur dengan sendirinya.

Menimbang, bahwa kalau melihat bukti pembayaran sewa cafe ciputri yang dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam

Halaman 126 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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



Rekonvensi, diperoleh fakta Penggugat dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran sewa cafe ciputri mulai dari tahun 2008 s/d tahun 2013, sehingga apabila Penggugat dalam Rekonvensi berpendapat sewa menyewa telah gugur setelah masa sewa 3 (tiga) tahun berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka mestinya sejak tahun 2012, yaitu setelah tiga tahun masa sewa, Penggugat dalam Rekonvensi tidak lagi menerima pembayaran sewa cafe ciputri dari Tergugat dalam Rekonvensi sebab sewa menyewa telah gugur. Akan tetapi pada faktanya Penggugat dalam Rekonvensi masih menerima pembayaran sewa sampai dengan tahun 2013, sehingga menurut Majelis, walaupun dianggap sewa menyewa itu telah gugur dengan lewatnya masa sewa 3 tahun, maka disini telah terjadi perjanjian atau kesepakatan secara diam-diam antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi untuk memperpanjang masa sewa cafe ciputri tersebut.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan ganti rugi yang dimintakan Penggugat dalam Rekonvensi yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi, Majelis berpendirian sebagai berikut:

Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 993.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), berdasarkan kepatutan dan keadilan hanya dapat dikabulkan sebesar Rp.557.000.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah) sedangkan tuntutan ganti rugi immateriil karena kurang cukup alasan tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi, karena tidak memenuhi syarat Pasaidan juga tidak beralasan hukum maka tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa begitu juga permohonan Penggugat dalam Rekonvensi agar dijatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) karena tidak beralasan hukum dan tidak memenuhi syarat Pasal 180 ayat (1) HIR, maka tidak dapat dikabulkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam Rekonvensi hanya sebagian yang dapat dikabulkan sedangkan sebagian lainnya karena kurang cukup alasan tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan rekonvensi ini akan ditetapkan pada bagian amar putusan ini.

Menimbang, bahwa Tergugat VII dalam Konvensi juga mengajukan gugatan rekonvensi sehingga dalam gugatan rekonvensi ini Tergugat VII dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat VI dalam Rekonvensi. Sedangkan Tergugat I serta Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi ikut pula digugat dalam gugatan rekonvensi ini sehingga kedudukannya menjadi sebagai berikut:

Tergugat I dalam Konvensi menjadi Tergugat I dalam Rekonvensi.

Tergugat III dalam Konvensi menjadi Tergugat II dalam Rekonvensi.

Tergugat IV dalam Konvensi menjadi Tergugat III dalam Rekonvensi.

Tergugat V dalam Konvensi menjadi Tergugat IV dalam Rekonvensi.

Tergugat VI dalam Konvensi menjadi Tergugat V dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi ini telah ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat V dalam Rekonvensi sebagai berikut:

Bahwa dalam suatu gugatan rekonvensi (gugat balik) pihak yang dimungkinkan atau dibolehkan untuk ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi hanya dibatasi pada Penggugat Konvensi. Gugatan balik (gugatan rekonvensi) tidak boleh diarahkan pada sesama Tergugat Konvensi telah diperkuat oleh jurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No.2152/Pdt/1983, tanggal 1 April 1984, yang menyatakan bahwa gugatan rekonvensi bertujuan untuk melawan gugatan konvensi. Dengan demikian, gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat VII Konvensi terhadap Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat V Rekonvensi (semula Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI Konvensi) telah menyalahi ketentuan hukum formil. Oleh karena itu, seluruh gugatan rekonvensi yang telah diajukan oleh Tergugat VII/Penggugat Rekonvensi harus ditolak.

Menimbang, bahwa Majelis sepenuhnya sependapat dengan dalil Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat V dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi gugatan rekonvensi yang diajukan



lergugat VII/Penggugat dalam Rekonvensi bukan ditolak melainkan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah menyalahi ketentuan hukum formil.

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila Penggugat dalam Rekonvensi (semula Tergugat VII dalam Konvensi) merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat V dalam Rekonvensi yang tidak dapat mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri) yang telah dijualnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi, sebagaimana disampaikan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VII dalam Konvensi di dalam Kesimpulannya tertanggal 7 April 2016, maka Penggugat dalam Rekonvensi dapat mengajukan gugatan tersendiri dan bukan dalam bentuk gugatan rekonvensi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat VII dalam Konvensi) terhadap Tergugat VI dalam Rekonvensi (dahulu Penggugat dalam Konvensi) sebagaimana berikut ini:

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah mendalilkan Tergugat VI dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) telah wanprestasi karena sampai saat ini tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri) masih belum dikosongkan dan sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut (Cafe Ciputri) juga masih dijadikan tempat usaha oleh Tergugat VI dalam Rekonvensi (Guntur Situmorang). Sehingga Penggugat dalam Rekonvensi dirugikan dan oleh karenanya Penggugat dalam Rekonvensi menuntut Tergugat VI dalam Rekonvensi bersama-sama Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat V dalam Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi serta mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri) tersebut.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi mendalilkan bahwa dalam Akta Jual Beli tanah dan bangunan obyek sengketa (Bukti TVII/PR-7, Bukti TVII/PR-8 dan Bukti TVII/PR-9) Tergugat II dalam Rekonvensi Ir. L. Emmy Palarida Situmorang berjanji untuk mengosongkan obyek jual beli itu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah penandatanganan akta jual beli

Menimbang, bahwa dengan demikian yang berjanji untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa bukan Tergugat VI dalam Rekonvensi dan juga tidak terdapat bukti antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat VI dalam Rekonvensi terikat dalam suatu perjanjian apapun, termasuk perjanjian



pengosongan obyek sengketa, sehingga tidak ada prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat VI dalam Rekonvensi terkait dengan tanah dan bangunan obyek sengketa, maka oleh sebab itu dalil Penggugat dalam Rekonvensi bahwa Tergugat VI dalam Rekonvensi telah wanprestasi tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa karena tidak terbukti Tergugat VI dalam Rekonvensi melakukan wanprestasi maka tuntutan ganti rugi kepada Tergugat VI dalam Rekonvensi menjadi tidak beralasan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar Tergugat VI dalam Rekonvensi mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa (cafe ciputri), menurut Majelis juga tidak beralasan sebab sesuai Pasal 1576 KUH Perdata, jual beli antara Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat VII dalam Konvensi) dengan Tergugat I serta Tergugat II s/d Tergugat V dalam Rekonvensi (Tergugat I serta Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi) tidak boleh memutuskan hubungan sewa menyewa yang telah ada sebelumnya, yaitu sewa menyewa antara Tergugat VI dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) dengan Tergugat II s/d Tergugat V dalam Rekonvensi (Tergugat I serta Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi), dan karena Tergugat VI dalam Rekonvensi statusnya masih sebagai Penyewa maka tidak ada keharusan bagi Tergugat VI dalam Rekonvensi untuk mengosongkan obyek sengketa (cafe ciputri) tersebut.

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat VII dalam Konvensi) karena tidak beralasan maka tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan rekonvensi ini akan ditetapkan pada bagian amar putusan ini.

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 1571 KUH Perdata dan Pasal 1576 KUH Perdata serta Pasal 118 ayat (3) Hlr dan Pasal 132 Hlr serta pasal-pasal terkait dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan :

#### **Mengadili**

**Dalam Konvensi**

**Dalam Provisi.**

Menolak tuntutan provisi Penggugat.

**Dalam Eksepsi.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I serta eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI.
- Menolak Eksepsi Tergugat VII.

## Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Tergugat VII telah melah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Tergugat VII untuk membayar secara tanggung renteng biaya pembelian tanah yang dipergunakan untuk pintu masuk obyek sewa menyewa yang telah dibeli oleh Pengugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Tergugat VII untuk membayar biaya perkara seluruhnya sebesar Rp.
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

## Dalam Rekonvensi.

- Mengabulkan gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat 1 dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI) untuk sebagian.
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) telah menunggak pembayaran uang sewa sebesar Rp.557.000.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) untuk membayar kerugian materiil berupa tunggakan uang sewa Kafe Ciputri kepada para Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI) sebesar Rp.557.000.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta rupiah) ;
- Menolak gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI) untuk selebihnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat VII dalam Konvensi) terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat III s/d Tergugat VI dalam Konvensi) tidak dapat diterima.
- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat VII dalam Konvensi) terhadap Tergugat VI dalam Rekonvensi (Penggugat dalam

Halaman 131 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi) untuk seluruhnya.

- Menetapkan biaya perkara dalam gugatan reconvensi ini sebesar Nihil..

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari SENIN, tanggal 16 Mei 2016 oleh kami : **MARTIN PONTO BIDARA, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **TURSINAH AFTIANTI, SH.MH.** dan **ZUHAERI, SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari **KAMIS**, tanggal **19 Mei 2016**, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **NURCAHYO EDY, SH.** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**TURSINAH AFTIANTI, SH.MH.**

**MARTIN PONTO BIDARA, SH.**

**Z U H A E R I, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

**NURCAHYO EDY, SH.**

Rincian biaya :

|                |                  |
|----------------|------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000,-   |
| 2. ATK         | : Rp. 75.000,-   |
| 3. Panggilan   | : Rp.2.600.000,- |
| 4. Materai     | : Rp. 6.000,-    |
| 5. Redaksi     | : Rp. 5.000,-    |

-----  
Jumlah : Rp.2.716.000,-  
=====

Halaman 132 dari 132 hal. Putusan No. 158/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

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