



**PUTUSAN**

**Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

**PT. Cipta Guna Abadi** , Bertempat tinggal di Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Amir Karyatin, S.H., dan kawan-kawan para Advokat yang beralamat di Komplek Sentra Pemuda Jl. Pemuda Kav.61 No.3 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN KONPENSI/TERLAWAN REKONPENSI** ;

**Lawan**

1. **Suherman Djugo**, bertempat tinggal di Jalan Tamansari Raya No. 48, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya HANAN, SH dan MARTIN, SH, Advokat dan Pengacara pada Kantor HANAN OETARIO dan REKAN, beralamat di Petojo Utara VII Nomor 6-10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 April 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERLAWAN I KONPENSI / PELAWAN REKONPENSI**;
2. **Ir. Hanadi Tjiptadharma**, bertempat tinggal di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat ;
3. **Budi Tjiptadharma**, bertempat tinggal di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat ;
4. **Dewi Evijanti**, bertempat tinggal di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, Dalam hal ini ketiganya diwakili oleh kuasanya **EKO PUSPITONO, SE., SH, MH., ALDI PRACHMAN SJARIEF,**

hal 1 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



**S.Kom, BSc, SH., dan ACHMAD TAMAM, SH.,** Advokat dan Penesehat Hukum pada Kantor Lembaga Hukum SWADEK, yang beralamat di Jalan Kebon Sirih Nomor 61, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 April 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II, III dan IV** semula **TERLAWAN II, III dan IV KONPENSI** ;

**5. Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna**, Bertempat tinggal di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERLAWAN V KONPENSI**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ; -----**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 467/PEN/PDT/2018/PT.DKI Jakarta, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 219/PDT.Plw/2017/PN.Jkt.Brt., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan Konpensasi / Terlawan Rekonpensasi dengan surat perlawanan tanggal 31 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Maret 2017 dalam Register Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN Jkt.Brt, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. CIPTA GUNA ABADI Nomor: 29 tanggal 13 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Notaris Setiawan S.H., Notaris di Jakarta;
2. Bahwa PELAWAN adalah pengelola usaha Bengkel Bubut bernama BENGKEL BUBUT CIPTA GUNA yang beralamat di Jalan Tamansari Raya 44 – A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;
3. Bahwa PELAWAN tidak pernah digugat atau diikut sertakan sebagai pihak yang berperkara, baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, oleh TERLAWAN I dalam perkara perdata yang telah diputuskan berdasarkan Putusan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI") Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011;

4. Bahwa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Tamansari Raya 44 – A, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat ("Tanah dan Bangunan") yang telah diletakkan sita eksekusi tersebut telah digunakan sebagai tempat usaha Bengkel Bubut Cipta Guna yang sejak tahun 1993 yang semula dikelola oleh PT Cipta Guna Adyadharma dan sejak tahun 2002 sudah beralih pengelolaannya kepada PELAWAN;
5. Bahwa dengan diletakkannya sita eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PELAWAN dikarenakan PELAWAN tidak dapat menjalankan usahanya dengan tenang lagi dan tentu saja hal tersebut berdampak terhadap para pekerja PELAWAN yang berjumlah 15 (lima belas) orang yang terancam kehilangan pekerjaan, apabila sampai dengan usaha PELAWAN harus ditutup akibat tindakan hukum yang dilakukan oleh TERLAWAN I, sehingga pada akhirnya usaha PELAWAN tidak dapat memperoleh penghasilan yang dipergunakan untuk membayar upah dan tunjangan bagi para pekerja PELAWAN dan/atau keluarganya;
6. Bahwa mengingat PELAWAN tidak pernah menjadi pihak dalam perkara perdata yang diajukan oleh TERLAWAN dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI") Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011 maka sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali sita eksekusi yang diletakkan pada tempat usaha PELAWAN yang sama sekali bukan pihak dalam perkara perdata yang diajukan TERLAWAN I tersebut di atas, sehingga sangat berdasarkan hukum bagi PELAWAN untuk memohon diangkatnya sita eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan yang masih dipergunakan oleh PELAWAN sebagai tempat usahanya;
7. Bahwa disamping itu mengingat PELAWAN masih memanfaatkan Tanah dan Bangunan tersebut untuk tempat usaha PELAWAN tanpa adanya keberatan langsung dari TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V, bahkan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara antara TERLAWAN I dengan TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V, maka sudah seharusnya PELAWAN

hal 3 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap masih dapat mempergunakan Tanah dan Bangunan tersebut sebagai tempat usaha untuk selama 10 (sepuluh) tahun ke depan;

8. Bahwa lagi pula sewa menyewa atas Tanah beserta Bangunan di atasnya sebagaimana tersebut di atas telah dilakukan jauh sebelum Juru Sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan dan/atau melaksanakan sita eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan tempat PELAWAN menjalankan usahanya, sehingga PELAWAN adalah selaku penyewa dan beritikad baik menurut hukum dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum;
9. Bahwa oleh karena perlawanan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alasan yang benar dan sah serta dengan alat bukti yang sah, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar (*alleged opposant*), PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka PELAWAN memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Perlawanan PELAWAN;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang benar;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 10 Nopember 2016, No. 20/2016 Eks. Jo.No. 064/Pdt.G/2008/PN.Jkt.BAR terhadap sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Tamansari Raya 44 – A, Kelelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;
5. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

## Atau

Apabila Ketua dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon diputuskan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban dan gugatan rekonsensi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENS:

## Eksepsi:

1. Bahwa Perlawanan PELAWAN: PT CIPTA GUNA ABADI tanggal 31 Maret "PENYENYEWA-TANPA. HAK" / "Bukan Penyewa" atas rumah / bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, vide pengakuan dalam ad.8 Posita Perlawanan, atas penghunian Pelawan, adalah PENGHUNIAN TANPA PERJANJIAN SEWA RUMAH dan TANPA PERSETUJUAN dari Pemilik Rumah: Terlawan-I: Suherman Djugo;
  - Terlawan-I mensomeer Pelawan untuk membuktikan adanya "Perjanjian-Sewa/Persetujuan Sewa-Rumah, antara "PT Cipta Guna Abadi selaku Penyewa dengan Suherman Djugo selaku Pemilik Rumah";
  - Karenanya Terlawan-I mohon kehadiran Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar Perlawanan. Pelawan dalam perkara No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar, DITOLAK Pengadilan Negeri Jakarta Barat, berdasarkan status Pelawan Sebagai: "PENGHUNI TANPA-HAK", melanggar Pasal 1548 BW Jo. Pasal 1560 BW;
2. Bahwa Perlawanan yang diajukan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, tanggal 31 Maret 207 adalah Perlawanan terhadap "SITA EKSEKUSI" Perkara "Sewa menyewa tanpa batas waktu", yang menurut Undang-Undang No.4/1992 Pasal 12(6), "Sewa-menyewa tanpa batas waktu "BERAKHIR tanggal 10 Maret 1995, sejak tanggal tsb.:
  - a) sudah tidak ada lagi Perjanjian Sewa tanpa batas waktu antara Pemilik/Terlawan-I: Suherman Djugo dengan Para Terlawan-II, Terlawan-III, Terlawan-IV dan Terlawan-V;
  - b) sejak 10 Maret 1995, sudah tidak ada Perjanjian Sewa-menyewa dengan batas-waktu antara Pemilik/Terlawan-1: Suherman Djugo dengan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, yang tiba2 menjadi "Penghuni-Tanpa Hak" melalui perkara Perlawanan No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar;
    - Perlawanan Pelawan : PT Cipta Guna Abadi tgl. 31 Maret 2017 adalah terhadap "Sita Eksekusi" dalam perkara No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar terhadap Sewa-menyewa tanpa batas waktu yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
    - Karenanya perlawanan yang dilakukan PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi tanggal 31 Maret 2017 terhadap Sita-Eksekusi Perkara "Sewa-menyewa tanpa batas waktu" yang menurut Undang-Undang berakhir SEJAK 10 MARET 1995, hingga Perlawanan dari Pelawan tanggal 31 Maret 2017 merupakan "PERLAWANAN-DALUWARSA (*verjaard*)";

hal 5 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karenanya Perlawanan Pelawan No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar, harus DITOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena Sewa rumah sudah DALUWARSA (*verjaard*) sejak 10 Maret 1995;
- 3. Bahwa Pelawan mengaku dalam ad.4 Posita, Pelawan telah mengoper sewa tanpa-hak di tahun 2002 dari Penyewa tanpa-hak (*onder—verhuur*) dari PT CTPTA GUNA ADYADHARMA yang mengoper sewa tanpa-hak dari PERRUSAHAAN BENGKEL BUBUT CIPTA GUNA sejak tahun 1993, semuanya Tanpa Perjanjian/Persetujuan dengan Pemilik rumah dan bangunan Terlawan-I: Suherman Djugo dan masih dalam keadaan sengketa sejak 2008 Perkara PN.Jakarta-Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar sejak tanggal 25 Pebruari 2008, merupakan kesengajaan Pelawan untuk mengaburkan fakta, karena semua: ~Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna, ~ PT Cipta Guna Adyadharna, ~PT Cipta Guna Abadi dibuat dengan Direktur/Pemiliknya adalah: Terlawan-II: Ir.Hanadi Tjiptadharna, sedangkan “Penghuni” di lokasi Jl.Tamansar Raya No.44-A sampai saat ini “hanya” dengan nama: Perusanaan Bengkel Bubut Cipta Guna, sebagaimana Merek-Dagang/Papan-nama yang tercantum adalah “PT Cipta Guna Abadi”, tidak pernah ada: PT Cipta Guna Abadi; (*vide* Bukti) di lokasi Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat;
- Karenanya PELAWAN : PT. Cipta Guna Abadi adalah ERROR IN PERSONA, karena RUMAH-SEWA. tidak pernah dihuni oleh Pelawan dengan alasan :
  - 1) Untuk menghilangkan jejak Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharna, di”Kreasi” Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, padahal Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharna adalah Direktur dan Pemilik: ~Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna, ~PT Cipta Guna Adyadharna, ~PT Cipta Guna Abadi; Hingga memungkinkan Terlawan-II “gonta-ganti” Perusahaan tsb. menjadi “Penghuni Tanpa-Hak” untuk menguasai rumah / bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
  - Secara hukum seharusnya PELAWAN adalah Ir. Hanadi Tjiptadharna;
  - 2) Keberadaan PT Cipta Guna Abadi sebagai Pelawan, tidak pernah ada di lokasi Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, baik Fakta maupun Papan-nama sampai Perlawan ini diajukan; Yang ada adalah Merek-Dagang dan Papan-Nama: “PERUSAHAAN BENGKEL BUBUT CIPTA GUNA” -Terlawan-V;(vide Bukti);

hal 6 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, adalah ERROR IN PERSONA, karena PT Cipta Guna Abadi Faktanya tidak pernah menghuni di lokasi Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat seharusnya Pelawannya, adalah. Ir Hanadi Tjiptadharna, Pemilik PT Cipta Guna Abadi sehingga Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi harus DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, berdasar ERROR IN PERSONA;
- 4. Bahwa Pelawan:PT Cipta Guna Abadi mengajukan Perlawanan untuk SITA EKSEKUSI tanggal 31 Maret 2017 ke hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, atas dasar "penghentian Sewa-menyewa rumah tanpa batas-waktu", yang sejak tanggal 10 Maret 1995 "Sewa menyewa tanpa batas waktu tidak berlaku lagi/ berakhir", atas dasar Pasal 12(6) UU No.4/1992;
  - Sehingga dengan berlakunya ketentuan tsb., Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi tanggal 31 Maret 2017 terhadap "Sewa menyewa tanpa batas waktu" yang BERAKHIR sejak "10 Maret 1995", menjadikan Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi sebagai PERLAWANAN DALUWARSA (*verjaard*), yang harus DITOLAK Perlawanannya atau setidaknya MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- 5. Bahwa disamping itu PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi, tidak terbukti "KEBERADAANnya", di tanah dan bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, dari Bukti-Foto Tidak Ada Bukti "merek-dagang"/papan-nama: "PT Cipta Guna Abadi";
  - Fakta tanggal 31 Maret 2017, sampai kini, dibangun Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, masih terpancang merek / papan—nama "CIPTA GUNA, Bubut & Reparasi" milik "Perusahaan BENGKEL BUBUT CIPTA GUNA" (Terlawan—V);
  - Karena keberadaan Pelawan adalah "fiktif", dan tidak menghuni di Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat, hanya "akal-akalan" untuk Perlawanan tanggal 31 Maret 2017 "hingga "terlupa" tidak ada terpancang "merek dagang"/"papan-nama" PT CIPTA GUNA ABADI di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat; Karenanya Perlawanan PELAWAN PT Cipta Huna Abadi, karu DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- 6. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No.306 K/Sip/1962,tanggal 31 Oktober 1962, DAPAT DIBENARKAN Perlawanan terhadap "Sitaan" dari Pihak-ketiga, dengan syarat bila Pihak-Ketiga selaku PEMILIK-BARANG yang di "Sita Eksekusi" *ic.* tanah/bangunan Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat;
  - Bahwa Pelawan: PT CIPTA GUNA ABADI sesuai "pengakuannya" dalam ad.8 Posita adalah "PENGHUNI-TANPA HAK" dari bangunan Jl.Tamansari No.44-A. Jakarta dan BUKAN PEMILIK dari bangunan Jl.Tamansari No.44-A, Jakarta Barat;

hal 7 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

- Sehingga karenanya PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi, “tidak dapat” membuktikan dirinya sebagai Pelawan yang baik dan benar, karena bukan Pemilik dari bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;

7. Maka berdasarkan hal-hal tsb. Diatas Terlawan-I/Pemilik tanah dan bangunan Jl. Tamansari Raya 44-A mohon agar Pelawan PT Cipta Guna Abadi, ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai PELAWAN TIDAK BAIK (*Kwaad Opposant*), karena:

- a) Pelawan PT Cipta Guna Abadi adalah Pelawan fiktif, Karena PT Cipta Guna Abadi keberadaannya tidak pernah ada di Jl. Tamansari Raya No.44-A, Jakarta, tidak ada merek/papan-nama “PT Cipta Guna Abadi” yang masih ada merek/papan—nama “CIPTA GUNA, Bubut & Reparasi” (milik Terlawan-V);
  - Faktual, Pelawan PT Cipta Guna Abadi tidak berdomisili/tidak punya usaha di Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat;
- b) Sesuai pengakuan Pelawan dalam ad.8 Posita, “Pelawan adalah “PENGHUNI-TANPA HAK”, TANPA memiliki Perjanjian Sewa-menyewa dengan objek rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta” dengan Terlawan-I/Pemiliknya: Suherman Djugo;
- c) Bahwa PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi, sejak tahun 2002 telah MELANGGAR PASAL 12 (6) Undang-Undang No.4/1992, yang berbunyi: “Sewa menyewa rumah dengan Perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu, yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang ini”;
  - Dengan demikian pengoperan sewa yang dilakukan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi sejak pengakuannya tahun 2002 sebagai Penghuni-Tanpa-Hak;
- d) Bahwa Sampai tanggal 31 Maret 2017, di lahan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, masih tetap terpasang merek/papan-nama CIPTA GUNA, Bubut & Reparasi milik Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna (Terlawan-V), tidak ada terpancang merek/papan-nama: PT CIPTA GUNA ABADI (Pelawan) sebagai tempat domisili dan pengelola lahan;
  - Dengan demikian PELAWAN (PT Cipta Guna Abadi) TIDAK BERDOMISILI dan TIDAK MEMAKAI LAHAN tanah dan bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
- e) Perlawanan PELAWAN tanggal 31 Mei 2017, TELAH LEWAT WAKTU 10 MARET 1995, batas waktu yang ditentukan Pasal 12 (6) Undang-Undang No.4/1992, untuk Perjanjian Sewa-menyewa tanpa batas waktu, vide Putusan No,064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar;
  - Hingga Perlawanan Pelawan adalah DALUWARSA (*veerjaard*) sesudah berakhirnya Sewa menyewa tanpa batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang tanggal 10 Maret 1995;

hal 8 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa karenanya Pelawan: PT Cipta Guna Abadi terbukti sebagai “PELAWAN TIDAK BAIK” (*Kwaad Opposant*), maka karenanya Perlawanan Pelawan dalam perkara No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar harus DITOLAK atau setidaknya menyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijk*) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, perkara No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar;

## POKOK PERKARA:

1. Bahwa “dalil” Pelawan (PT Cipta Guna Abadi) dalam Perlawanannya No.219/Pdt/Plw.2017.PN.Jkt-Bar mengajukan dan menandatangani Perlawanan dengan alasan punya kepentingan karena tanah dan bangunan Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat, telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar Jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.449/PDT/2009/PT DKI Jo. Mahkamah Agung RI. No.3131 K/PDT/2010, yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan dalam ad.8 Posita perlawanan diakui kedudukan Pelawan sebagai “PENYEWA-RUMAH” Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat tanpa memiliki PERJANJIAN SEWA-RUMAH, hingga Pelawan berstatus sebagai “PENGHUNI-TANPA HAK”;

- Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan 306 K/Sip/1962 tanggal 31 Oktober 1962, mensyaratkan Perlawanan dari Pihak ketiga, PELAWANnya harus PEMILIK BARANG, ic. Pemilik dari tanah dan bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
- Dalam perkara Perlawanan No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar Pelawannya dalam ad.8 Posita diakui Pelawan adalah “Penyewa tanpa Perjanjian-sewa” atau “PENGHUNI-TANPA HAK” dan Bukan-Pemilik dari tanah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
- Selain itu PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi menurut Pasal 195 (6) HIR harus memenuhi syarat, bahwa barang yang “disita-eksekusi” harus MILIK PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi;
- Hingga karenanya Perlawanan yang dilakukan PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi, yang Bukan Pemilik dari tanah dan bangunan Jl. Tamansari Raya No.44-A, Jakarta, harus DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, atas dasar Pasal 195 (6) HIR (*Hezien Indonesies Reglement*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, dalam ad.4 Posita, mengaku, tanah dan bangunan Jl.Tamansari No.44-A, Jakarta Barat, diperoleh dari PENGOPERAN dari "PT Cipta Guna Adyadharma" bukan dari Jual beli PPAT, tetapi dari PENGOPERAN-TANPA-HAK, *ic.* tanpa persetujuan Pemiliknya: Terlawan-I: Suherman Djugo;

- Terlawan-I (Suherman Djugo) mensomeer Pelawan untuk membuktikan, adanya "Perjanjian-Sewa" dengan izin /persetujuan Pemiliknya: Terlawan-I: Suherman Djugo sesuai Pasal 1548 Jo. Pasal 1560 BW;
- Karena antara Pelawan dengan Pemilik tidak terbukti ada Perjanjian Sewa-menyewa bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta, maka: "penguasaan" Pelawan atas bangunan tsb. dari PT Cipta Guna Adyadharma oleh Pelawan adalah sebagai PENGHUNI TANPA-HAK, yang dilakukan oleh Pelawan dan terhadap Pelawan, berlaku ketentuan DIKTUM Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar, berisi: "Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-IV beserta orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, untuk mengosongkan rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan menyerahkan rumah/bangunan tsb. dalam keadaan kosong dan baik, berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat selaku Pemilik yang Sah";
- Karenanya perlawanan yang dilakukan PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi dalam perkara No.219/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt-Bar adalah termasuk sebagai PENGHUNI TANPA-HAK dalam DIKTUM PUTUSAN, dilakukan Pelawan tanpa persetujuan Pemilik: Suherman Djugo, hingga perlawanan PELAWAN selaku "Penghuni Tanpa-Hak" harus DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Perlawanan ini;

3. Bahwa PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi, sebagai Penghuni Tanpa-Hak, atas bangunan rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta-Barat, menurut Pengakuan Pelawan dalam ad.4 Posita, berasal dari "Pengoperan Sewa Tanpa-Hak" dari: PT Cipta Guna Adyadharma tahun 2002;

- PT Cipta Guna Adyadharma mengoper bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat tsb. Dari Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna (Terlawan-V) yang pemilik + Direkturnya Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma;
- Bahwa PENGOPERAN TANPA-HAK dilakukan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi dan dari PENGHUNI TANPA-HAK: PT Cipta Guna Adhyadharma selama

hal 10 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat “dalam sengketa” sejak th.2008, antara Pemilik: Suherman Djugo dengan Tergugat/Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma, dilakukan “secara sembunyi” karena Pelaku Pengoperan Tanpa-Hak adalah Tergugat/ Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma, yang adalah Penyewa + Direktur: ~Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna, ~PT Cipta Guna Adyadharma, ~PT Cipta Guna Abadi;

- Perbuatan Para Penghuni Tanpa-Hak: ~Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna (TerlawanV), ~PT Cipta Guna Adyadharma, ~PT Cipta Guna Abadi (Pelawan) dilakukan oleh Terlawan-II dalam menguasai dan mengelola bangunan/rumah milik Terlawan-I/Pemilik di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat adalah melanggar ketentuan Sewa-menyewa dalam Pasal 1560 BW;
- Karenanya perbuatan Para pelaku Penghuni tanpa-hak: ~PT Cipta Guna Abadi (Pelawan), ~PT Cipta Guna Adyadharma, ~Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna (Terlawan-V), ~Terlawan-II, ~Terlawan-III, ~Terlawan-IV (yang telah diberitahu Putusan Mahkamah Agung), merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, Pasal 1365 BW, *ic.* sejak tahun 2008, saling mengoperkan tanpa-hak, RUMAH milik Terlawan-I di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;

4. Bahwa “Sita Eksekusi” yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dilawan PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi dalam perkara Perlawanan terhadap “Sita Eksekusi PN.Jkt-Bar No.20/2016 Eks Jo. 064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar tanggal 10 Nopember 2016” untuk pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar Jo. Pengadilan Tinggi Jakarta. No.449/PDT/2009/PT DKI Jo. Reg.No.3131 K/Pdt/2010, dianggap Pelawan: BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, malah didalam ad.8 Posita Pelawan menganggap perbuatannya “beritikad-baik” dan “harus dilindungi secara hukum”;

- Karenanya Perlawanan No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar yang dilakukan oleh PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi terhadap “Sita-Eksekusi” perkara No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) oleh Pelawan selaku “Penghuni Tanpa-Hak” harus DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Perlawanan ini;

5. Bahwa, dalam ad.6 Posita, Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, mengaku “TEMPAT-USAHA” Pelawan berada di bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, yang keberadaannya “berasal” dari PT Cipta Guna Adyadharma “bukan dari Jual-beli”, tetapi berasal dari “Penghunian Tanpa-Hak”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, Tidak Mampu membuktikan berasal dari Kepemilikan Pelawan, karena tanah dan bangunan tsb. adalah milik Terlawan-I: Suherman Djugo, sesuai dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) 1426/Tamansari (vide Putusan PN.Jkt-Bar No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang berkekuatan hukum tetap halaman 15 Putusan);
- Bahwa baik “pengoper” tanpa-hak Pelawan PT Cipta Guna Abadi maupun yang “pengoperan” PT Cipta Guna Adyadharma, Pelakunya, adalah Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma selaku PEMILIK dan DIREKTUR: PT Cipta Guna Abadi dan PT Cipta Guna Adyadharma;
- Karena “TEMPAT USAHA PELAWAN” diperoleh Pelawan melalui PENGHUNIAN TANPA-HAK, hingga karenanya dalil Pelawan tentang “tempat usaha” milik Pelawan di bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, HARUS DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena diperoleh Pelawan dengan cara PENGOPERAN TANPA—HAK, selama tahun 2008 dalam sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara No.O64/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar;

6. Bahwa Pemilik/Direktur PT CIPTA GUNA ABADI dan PT CIPTA GUNA ADYADHARMA, Persoonnya adalah sama yakni Ir Hanadi Tjiptadharma, maka “Prinsipal”nya dari kedua Perseroan Terbatas tsb. adalah Ir Hanadi Tjiptadharma seorang diri, yang melakukan “Pengoperan Tanpa-Hak” Perusahaan miliknya tsb. di lahan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat Tanpa-Persetujuan Pemiliknya, Terlawan-I: Suherman Djugo;

- Dengan bersembunyi dibalik PT CIPTA GUNA ABADI dan PT CIPTA GUNA ADYADHARMA, Ir Hanadi Tjiptadharma, walau sejak tahun 2008, rumah dan bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat DALAM KEADAAN SENGKETA, dalam perkara N0.064/Pdt.G/PN.Jkt-Bar, dengan “mulus” telah terjadi “PENGOPERAN TANPA-HAK” atas “tempat-usaha” Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, antara PT Cipta Guna Adyadharma dengan PT Cipta Guna Abadi ditahun 2002, sesuai “Pengakuan” Pelawan dalam. ad.4 Posita Pelawan;
- Karenanya “PENGOPERAN TANPA-HAK” dari TEMPAT-USAHA di bangunan/ rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, tahun 2002, antara PT Cipta Guna Adyadharma kepada PT Cipta Guna Abadi, dengan dalil “penyewa beritikad baik” dan “harus dilindungi secara hukum”, harus DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara PERLAWANAN ini;

DALAM REKONPENS:

hal 12 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi / dh. Terlawan-I: Suherman Djugo, berdasar Pasal 132.a HIR berhak Mengajukan Gugat Balik atas Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, atas Sita Eksekusi tanah/bangunan milik Terlawan-I di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;

- Bahwa menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) TERLAWAN-I adalah Pemilik dari bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
- Oleh karenanya Terlawan-I selaku Pemilik bangunan/rumah tsb., berhak mengajukan Rekonsensi/Gugat Balik atas Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi selaku "Tergugat Rekonsensi" Perkara Perlawanan No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar ini, atas dasar Pasal 132.a HIR (*Herziene Indonesia Reglement*);
- Bahwa Terlawan-I/Penggugat Rekonsensi, melalui Perlawanan Rekonsensi menuntut Pelawan/ Tergugat Rekonsensi, "Penghuni Tanpa-Hak" yang Bukan-Pemilik dari bangunan/rumah di Jl.Taman Sari Raya No.44-A, Jakarta Barat agar: Perlawanan Pelawan/Tergugat Rekonsensi DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Rekonsensi ini dan agar Tergugat Rekonsensi/Pelawan selaku "Penghuni Tanpa-Hak" DIHUKUM MELAKUKAN KEWAJIBANNYA selaku Pelawan/Tergugat Rekonsensi "sebagai orang-orang yang" mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan menyerahkan rumah/bangunan tsb. dalam keadaan koang dan baik, berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat selaku Pemilik yang sah";
- Oleh Karenanya Penggugat Rekonsensi/Terlawan-I/Pemilik bangunan rumah Jl.Tamansari Raya No.44~A, Jakarta Barat, dalam Tuntutan-Rekonsensinya menuntut, agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Perlawanan ini untuk memutus:
  - 1) Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, dalam status-hukum atas rumah/ bangunan milik Pemilik di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, adalah bukan penyewa rumah, dalam arti PENYEWA TIDAK SAH/PENYEWA YANG TIDAK MEMPUNYAI IKATAN SEWA DENGAN PEMILIK: Suherman Djugo,
  - 2) MENOLAK PERLAWANAN PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi, karena ybs Bukan-Pemilik dari rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A,

hal 13 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI





3) MENGOSONGKAN tanah dan bangunan rumah Jl.Tamansari Raya 44-A sebagai “Penghuni Tanpa-Hak”, sesuai Diktum Putusan dihalaman 22 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang berbunyi:

“beserta orang-orang yang mendapatkan hak dari pada Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-IV, untuk mengosongkan rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan menyerahkan rumah/ bangunan tsb. dalam keadaan kosong dan baik, berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat selaku Pemilik yang Sah;

2. Bahwa menurut “Pengakuan” Pelawan / Tergugat Rekonpensi dalam. ad.4 Posita, bahwa Pelawan/Tergugat Rekonpensi mendapat Pengoperan/Peralihan pengelolaan lahan dari PT Cipta Adyadharma ditahun 2002 atas bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, dimana bangunan/ rumah tsb. menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang berkekuatan-tetap (*in kracht van gewijsde*), Pemiliknya adalah Terlawan-I/Penggugat Rekonpensi: Suherman Djugo, *vide* Putusan – *aquo* - halaman 15;

- Karena Pelawan/Tergugat Rekonpensi adalah “Penghuni Tanpa-Hak” dan Bukan Pemiliknya (*vide* ad.8 Posita Perlawanan), maka secara hukum “Pengoperan” Sewa yang diperoleh Pelawan/Tergugat Rekonpensi adalah Tidak Sah, karena Pengoperan dilakukan tanpa-persetujuan Terlawan-I/Penggugat Rekonpensi;
- Bahwa Sewa-menyewa bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat tidak gratis, namun memerlukan persetujuan dari Pemiliknya/ Terlawan-I/ Penggugat Rekonpensi, sesuai Ketentuan Pasal 1560 BW;
- Bahwa tidak ada persetujuan/perjanjian sewa dengan Pemilik tentang pengelolaan bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, maka sesuai hukum, Pelawan/Tergugat Rekonpensi masuk kategori: “PENGOPERAN TANPA HAK” yang dilakukan oleh Pelawan/Tergugat Rekonpensi: PT Cipta Guna Abadi;
- Bahwa karena Pelawan/Tergugat Rekonpensi, menurut AMAR Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar, yang berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*, yang berlaku bagi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan: PT Cipta Guna Abadi berbunyi: "Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-IV, beserta orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya, untuk mengosongkan rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan menyerahkan rumah/bangunan tsb. dalam keadaan kosong dan baik, berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat selaku Pemilik yang Sah";

- Oleh karenanya Pelawan/Tergugat Rekonsensi: PT Cipta Guna Abadi termasuk dalam: "orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, *ic.* dari: Ir.Hanadi Tjiptadharma (Tergugat-I/ Terlawan-II) dari Budi Tjiptadharma (Tergugat-II/ Terlawan-II), Dewi Evijanti (Tergugat-III/Terlawan-IV) dan Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna (Tergugat-IV/ Terlawan-V) menurut "Pengakuan" Pelawan/Tergugat Rekonsensi ad.4 Posita;

- Sehingga karenanya Pelawan: PT Cipta Guna Abadi/Tergugat Rekonsensi menurut Putusan Perkara No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar, termasuk sebagai Pihak yang berkewajiban mengosongkan bangunan/ rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta sebagai Pihak TEREKSEKUSI, DIHUKUM UNTUK MENGOSONGKAN RUMAH/BANGUNAN JL.TAMANSARI RAYA NO.44-A, JAKARTA BARAT dan MENYERAHKAN RUMAH/BANGUNAN TSB. DALAM KEADAAN KOSONG DAN BAIK, BERIKUT KUNCI-KUNCINYA KEPADA PENGGUGAT/ PENGGUGAT REKONPENSİ SELAKU PEMILIK YANG SAH";

3. Bahwa Tergugat Rekonsensi/ Pelawan: PT Cipta Guna Abadi mengaku dalam ad.4 dan vad.8 Posita "Bahwa Pelawan/Tergugat Rekonsensi memperoleh-sewa/ mengelola bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat,BUKAN karena Jualbeli, tetapi karena "Pengoperan Tanpa-Hak" dari PT Cipta Guna Adyadharma kepada Tergugat Rekonsensi/Pelawan: PT Cipta Guna Abadi yang juga Penghuni Tanpa-Hak;

- Bahwa karena Pengoperan Tanpa-Hak, asal usulnya dari Penyewa Ir.Hanadi Tjiptadharma (Terlawan-II) selaku "Penghuni Tanpa Hak" sejak tanggal 10 Maret 1995 menurut Pasal 12 (6) UU No.4/1992, Terlawan-II sebagai Penyewa Tanpa-Hak, karena sudah tidak ada lagi sewa tanpa-batas waktu;
- Maka karenanya Tergugat/ Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma, adalah termasuk Tergugat Rekonsensi / Pelawan: PT Cipta Guna Abadi selaku

hal 15 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

“Penghuni Tanpa-Hak”, yang harus dihukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, untuk mengosongkan rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik, berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat Rekonpensi: Suherman Djugo selaku Pemilik yang sah;

4. Bahwa dalam ad.4 dan ad.7 Posita, Tergugat Rekonpensi/Pelawan: PT Cipta Guna Abadi mengakui bahwa Pengoperan “tempat-usaha”/bangunan/rumah Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat dilakukan Tergugat Rekonpensi/Pelawan dari PT Cipta Guna Adyadharna, yang Direktur Perusahaan dan Pemilik Perusahaannya adalah Terlawan-II/Tergugat-I: Ir Hanadi Tjiptadharna;

- Bahwa Pemilik “tempat-usaha” yang dioper Tergugat Rekonpensi/Pelawan atas rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) di halaman 15 Putusan, adalah milik Penggugat Rekonpensi/Terlawan-I: Suherman Djugo;
- Dengan demikian Penggugat Rekonpensi/Terlawan-I telah mampu membuktikan “*Rechtstitel*”nya selaku Pemilik dari tanah/bangunan di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi/Terlawan-I menSomeer Tergugat Rekonpensi/Pelawan: PT Cipta Guna Abadi untuk membuktikan “*Rechtstitel*”nya atas “tempat-usaha” di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
- Bilamana Tergugat Rekonpensi/Pelawan tidak mampu membuktikan akan “*Rechtstitel*”nya atas “tempat-usaha” di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, maka Penggugat Rekonpensi/Terlawan-I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menetapkan Tergugat Rekonpensi/Pelawan: PT Cipta Guna Abadi SEBAGAI PENGHUNI TANPA-HAK/PENGUNI TIDAK SAH, atas “tempat-usaha” di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, dan Tergugat Rekonpensi/Pelawan: PT Cipta Guna Abadi HARUS DIHUKUM MENGOSONGKAN rumah/bangunan/tempat-usaha di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan MENYERAHKANNYA DALAM

hal 16 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEADAAN KOSONG DAN BAIK, BERIKUT KUNCI-KUNCINYA  
KEPADA PENGGUGAT SELAKU PEMILIK YANG SAH;

MAKA : Berdasarkan hal-hal tsb. Diatas, Terlawan-I/Penggugat Rekonpensi  
mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan untuk  
memutus:

## DALAM KONPENS:

1. Menyatakan Pelawan PT Cipta Guna Abadi sebagai PELAWAN YANG  
TIDAK BAIK (*Kuade Oposant*), karena dari Bukti "Papan-Nama" yang  
dipasang di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, tidak tertera  
keberadaan PT Cipta Guna Abadi;  
Merek/ Papan-Nama yang ada adalah "CIPTA GUNA Bubut & Reparasi"  
sebagaimana tertera di lokasi rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta  
Barat;
2. Pengakuan-Pelawan dalam ad.8 Posita, "Pelawan sebagai Penyewa" di  
lokasi J1.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat, padahal Pelawan adalah  
PENYEWA, Fiktif atau PENYEWA TANPA-HAK, karena keberadaannya  
tidak ada di rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan Tidak  
Memiliki Perjanjian-Sewa dengan Pemilik/Terlawan-I: Suherman Djugo;
3. Perlawanan Pelawan tanggal 31 Maret 2017, telah Daluwarsa, karena  
menurut Pasal 12 (6) UU No.4 tahun 1992 Perjanjian Sewa tanpa batas  
waktu, berakhir tanggal 10 Maret 1995;  
Perlawanan Pelawan pada tanggal 31 Maret 2017 kehapanan Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat, adalah PERLAWANAN YANG DALUWARSA;
4. Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi adalah ERROR IN PERSONA,  
sebab Pelawan PT Cipta Guna Abadi tidak pernah ada di rumah  
Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat;
5. Bahwa Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi dalam Perlawanannya  
No.219/Pdt/Plw/2017/PN.Jkt-Bar, sebagai BUKAN PEMILIK barang yang  
diSita-Eksekusi, hingga Perlawanan PELAWAN tidak memenuhi syarat  
PEMILIK dalam Pasal 195(6) HIR (*Herzien Indonesia Reglement*);

## POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi;

hal 17 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi selaku Pihak Ketiga atas Sita Eksekusi, yang mensyaratkan bahwa BARANG yang diSita itu milik Pelawan oleh Pasal 195 (6) HIR;  
Karena barang : tanah dan bangunan rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat yang diSita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, bukan milik PELAWAN yang diSita Eksekusi dalam rangka Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.20/2016 Eks Jo. 064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar tanggal 10 Nopember 2016, hingga Perlawanan Pelawan, harus DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
3. Menolak Pengoperan Tanpa-Hak dari Pelawan atas bangunan rumah Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat yang dilakukan Pelawan, Tanpa Perjanjian Sewa-menyewa dengan Pemiliknya atas dasar Perjanjian Sewa-menyewa, Pasal 1548 Jo. Pasal 1560 BW;
4. Menolak Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi atas Sita-Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.20/2016 Eks Jo. Nb.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar, karena Dalil Pelawan tentang Sita-Eksekusi yang dijalankan Pengadilan tersebut, bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 BW;
5. Menolak Perlawanan Pelawan: PT Cipta Guna Abadi, sebagai akal-akalan dari Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma, sebagai "Prinsipal" Pemilik dari :  
~ Perusahaan Bengkel Bubut Cipta, ~PT Cipta Guna Adyadharma, ~PT Cipta Guna Abadi, sejak sengketa tahun 2008 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar;

## DALAM REKONPENSİ:

1. Menolak dan Membatalkan Perlawanan PELAWAN: PT Cipta Guna Abadi tanggal 31 Maret 2017 No.219/Pdt/Plw/2008/PN.Jkt-Bar terhadap Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.20/2016 Jo. No. 064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar, karena Pelawan BUKAN PEMILIK dari tanah dan bangunan Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat YANG DISITA sebagaimana disyaratkan Pasal 195 (6) HIR;
2. Membatalkan Pengoperan Sewa-menyewa Tanpa-Hak oleh Pelawan/Tergugat Rekonsensi/Turut Tergugat Rekonsensi atas rumah/bangunan Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat karena "Pengoperan" dilakukan Tanpa Perjanjian Sewa-menyewa Pasal 1560 BW antara Pemilik/Terlawan-I/Penggugat Rekonsensi: Suherman Djugo

hal 18 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat Rekonpensi/Pelawan: PT Cipta Guna Abadi/ Para Turut Tergugat Rekonpensi: PT Cipta Guna Adyadharma/ Terlawan-II, Terlawan-III, Terlawan-IV dan Terlawan-VI ;

3. Menghukum Pelawan: PT Cipta Guna Abadi untuk mengosongkan rumah/bangunan/tempat-usaha yang diperoleh Tanpa-Hak di Jl.Tamansari Raya 44-A, Jakarta Barat atas dasar Sita-Eksekusi No.20/2016 Eks Jo. No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar tanggal 10 Nopember 2016, karena Pelawan menurut AMAR Putusan No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Bar yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) Pelawan Tergugat Rekonpensi: PT Cipta Guna Abadi termasuk dalam orang-orang yang mendapatkan hak dari Terlawan-II; Ir Hanadi Tjiptadharma, *ic.* Turut Tergugat Rekonpensi: PT Cipta Guna Adyadharma, untuk mengosongkan rumah/ bangunan/tempat-usaha di Jl.Tamansari Raya No.44-A, Jakarta Barat dan menyerahkan rumah/bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan baik, berikut kunci-kuncinya kepada Penggugat selaku Pemilik yang Sah ;
4. Membatalkan Pengoperan Tanpa-Hak dari Penguni Tanpa-Hak, dari: Perusahaan Bengkel Bubut Cipta Guna kepada PT Cipta Guna Adyadharma dan kepada PT Cipta Guna Abadi karena Pelakunya Terlawan-II: Ir Hanadi Tjiptadharma Direktur dan Pemilik Perusahaan-perusahaan tersebut, dari Para Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Rekonpensi sebagai Perbuatan Melawan Hukum dari Perusahaan/Perseroan tersebut sebagai melanggar Pasal 1365 BW;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apa yang dikemukakan oleh PELAWAN dalam Perlawanannya adalah benar, dan seperti adanya oleh karenanya perkenankanlah TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV akan mengemukakan hal-hal dalam perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV menyatakan dengan tegas bahwa seluruh dalil PELAWAN dalam Perlawanan Perlawanan ini adalah benar adanya dan diakui dan diperkuat oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV secara tegas dan tertulis;

2. Bahwa TERLAWAN II adalah salah satu pengurus dan pengelola PT. CIPTA GUNA ABADI yang beralamat di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat (PELAWAN);
3. Bahwa benar dalil PELAWAN angka 3 yang pada intinya mengatakan PT. CIPTA GUNA ABADI adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 29 tanggal 13 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Notaris Setiawan S.H., Notaris di Jakarta yang mana dalam perkara perdata yang telah diputuskan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011, tidak pernah digugat atau diikut sertakan sebagai pihak yang berperkara, baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, oleh TERLAWAN I;
4. Bahwa objek sengketa dalam Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011 adalah berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat ("Tanah dan Bangunan") yang telah diletakkan sita eksekusi tersebut telah digunakan seluruhnya sebagai tempat usaha Bengkel Bubut Cipta Guna yang sejak tahun 1993 yang semula dikelola oleh PT Cipta Guna Adyadharma dan sejak tahun 2002 sudah beralih pangelolaannya kepada PT. CIPTA GUNA ABADI (PELAWAN) yang mana salah satu pengurusnya adalah TERLAWAN II;
5. Bahwa benar dalil PELAWAN angka 5 yang pada intinya mengatakan dengan diletakkannya sita eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan tersebut mengakibatkan seluruh pekerja TERLAWAN II terancam kehilangan pekerjaan mereka. TERLAWAN II yang mana sebagai salah satu pengurus PT. CIPTA GUNA ABADI yang beralamat di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, sejak diletakkannya sita eksekusi mengalami hambatan dan

hal 20 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak leluasa lagi melakukan kegiatan usaha sebagaimana mestinya. Ketidaktenangan usaha dikarenakan adanya sita eksekusi tersebut sangat mempengaruhi semangat kerja para pekerja yang mengakibatkan turunnya keuntungan perusahaan. Hasil yang didapat dari usaha TERLAWAN II menjalankan PT. CIPTA GUNA ABADI makin lama semakin menurun yang akibatnya juga berimbas kepada penghasilan seluruh pekerja TERLAWAN II. Jika benar sita eksekusi diaksanakan maka mata pencarian seluruh pekerja TERLAWAN II akan hilang dan mereka tidak dapat memberikan penghasilan kepada keluarga mereka masing-masing;

6. Bahwa TERLAWAN II dan TERLAWAN III tidak tinggal atau menempati di tanah dan bangunan yang tertetak di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat, akan tetapi pada Perlawanan TERLAWAN I pada Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011, dijadikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sedangkan yang telah jelas menempati dan membuka usaha di dalam tanah dan lahan tersebut, yaitu PT CIPTA GUNA ABADI (PELAWAN) tidak ditarik oleh TERLAWAN I sebagai pihak yang seharusnya dijadikan TERGUGAT pada dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011;
7. Bahwa TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV membenarkan dalil PELAWAN angka 7 yang pada intinya mengatakan Lahan dan Bangunan digunakan sepenuhnya untuk kegiatan usaha PT. CIPTA GUNA ABADI (PELAWAN). TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV tidak tinggal pada lahan tanah dan bangunan yang tertetak di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat. PT GUNA ABADI (PELAWAN) hingga saat ini menggunakan dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk digunakan sebagai tempat usaha PT. CIPTA GUNA ABADI (PELAWAN) tanpa adanya

hal 21 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan dari pihak TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV.

8. Bahwa dalam perkara yang telah diputuskan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomo 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011, TERLAWAN I tidak pernah menjelaskan dasar fakta perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan yang terdapat di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat tersebut. TERLAWAN I tidak menjelaskan kapan perjanjian sewa menyewa dimulai dan berakhir, TERLAWAN I hanya mendalilkan bahwa bentuk perjanjian sewa tersebut adalah perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu;
9. Bahwa sangatlah penting TERLAWAN I untuk menguraikan dasar fakta perjanjian sehingga TERLAWAN I dapat menjelaskan kapan dimulainya perjanjian serta kapan berakhirnya dan pihak-pihak mana saja yang terikat, sehingga agar dapat diketahui hubungan hukum yang benar dan pasti pihak-pihak mana yang terikat dalam perjanjian dan tidak membawa pihak-pihak yang sebenarnya tidak pernah terikat dalam perjanjian sewa menyewa ikut digugat oleh TERLAWAN I;
10. Bahwa oleh karenanya sudah semestinya baik PELAWAN maupun TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV masih dapat menggunakan lahan dan tanah yang terletak di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat sebagai tempat usaha, terlebih mengingat PELAWAN tidak pernah menjadi pihak dalam perkara perdata yang diajukan oleh TERLAWAN I, sehingga peletakkan sita eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan yang masih dipergunakan sudah seharusnya harus diangkut kembali. Sungguhlah sangat tidak berdasarkan hukum menjadi PIHAK dalam perkara perdata yang diajukan TERLAWAN I dalam perkara yang telah diputuskan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 064/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 13 November 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 449/PDT/2009/PT.DKI tanggal 16 Februari 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor: 3131 K/PDT/2010 tanggal 6 April 2011;

hal 22 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Perlawanan PELAWAN;
2. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 10 Nopember 2016, No. 20/2016 Eks. Jo. No.064/Pdt.G/2008/PN.Jkt.BAR terhadap sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Tamansari Raya 44-A, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;
3. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

## Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo et Bono);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN.JKT.BRT., dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

## Dalam Konpensasi:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

### Dalam Rekonpensasi:

- Menyatakan perlawanan Penggugat Rekonpensasi/Terlawan I tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

### Dalam Konpensasi dan Rekonpesi:

- Menghukum Pelawan /Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.716.000,00 (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 157/SRT.PDT.BDG/2017/PN.Jkt.Brt. Jo. Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt.Brt.,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 November 2017, yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH., MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Pembanding semula Pelawan Kompensi / Terlawan Rekonpensi telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt.Brt., dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terlawan I Kompensi / Pelawan Rekonpensi pada tanggal 15 Mei 2018, kepada Terbanding II, III, IV semula Terlawan II, III, IV Kompensi pada tanggal 15 Mei 2018, kepada Terbanding V semula Terlawan V Kompensi pada tanggal 4 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa sampai berkas ini diperiksa dan diputus dalam tingkat banding, Pembanding semula Pelawan Kompensi / Terlawan Rekonpensi tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 28 Februari 2018 telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Pelawan Kompensi / Terlawan Rekonpensi dan pada tanggal 22 Februari 2018 kepada Terbanding semula Terlawan Kompensi / Pelawan Rekonpensi, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat dari kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt.Brt., maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut adalah sudah tepat dan benar serta dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, oleh karena itu

hal 24 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tersebut diambil sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt.Brt., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan Konpensi / Terlawan Rekonpensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan Konpensi / Terlawan Rekonpensi tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 219/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt.Brt., yang dimohonkan Banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan Konpensi / Terlawan Rekonpensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **23 Oktober 2018** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA., SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 467/Pen/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 30 Agustus 2018 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim

hal 25 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI



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

Ketua Majelis pada hari **Kamis** tanggal **25 Oktober 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **NOERHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 467/Pen/Pdt/ 2018/ PT.DKI, tanggal 30 Agustus 2018 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

**DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH., MH**

**JOHANES SUHADI, SH., MH**

**I NYOMAN ADI JULIASA , SH.,MH.**

PANITERA PENGGANTI

**NOERHAYATI, SH**

Rincian biaya perkara :

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 1. Meterai-----     | Rp. 6.000,-     |
| 2. Redaksi-----     | Rp. 5.000,-     |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 139.000.- + |
| Jumlah-----         | Rp.150.000,-    |

hal 26 Put Nomor 467/PDT/2018/PT.DKI