



**PUTUSAN**

**NOMOR 207/PDT/2020/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**Ny.Vonny Iskandar**, berkedudukan di Jalan Merpati 1 Blok B No.26 Villa Kemayoran, Jakarta Pusat 1060 dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX. Suminto Pujiraharjo, S.H, dkk kesemuanya adalah Advokat /Pengacara pada Law Office "Suminto, Dewanto & Partners" yang beralamat di Gedung Pembina Graha Lantai 2, Ruang 25 A, Jalan DI Panjaitan Nomor 45 Jakarta Timur 13350, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 94/SK.Pdt/2020/PN.Cbi tanggal 22 Januari 2020 sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1. **Tendy Irianto, S.E**, bertempat tinggal di Jalan Villa Intan Pakuan No.08 RT.002 RW.007, Kelurahan Pakuan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Widi Kurniawan, SH, dkk Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Bumi Cibinong Endah, Jalan Cendana 1 Blok C1 No. 40, Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 336/SK.Pdt/2020/PN.Cbi tanggal 26 Maret 2020, sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

Halaman 1 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



2. **PT. Belanova Country Mall**, beralamat di Jalan. M. H. Thamrin Nomor 8 Sentul City, Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Boni Suhenri Purba, dkk seluruhnya merupakan karyawan Legal Departement pada PT Bellanova Country Mall Jalan. MH. Thamrin Nomor 8 Sentul City,, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register Nomor: 573/SK.Pdt/2019/PN.Cbi tanggal 26 Juni 2019 sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
3. **Ny. Natalia Lini Handayani, S.H.** beralamat di Ruko Vila Pajajaran, Jalan Pajajaran No. 88 E Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rusmin Widjaya, SH, dkk Para advokat pada "Kantor Hukum Rusmin Widjaya dan Rekan" beralamat di Jalan Siliwangi No. 152 Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register Nomor: 541/SK.Pdt/2019/PN.Cbi tanggal 12 Juni 2019 sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 April 2020 Nomor 207/PDT/2020/PT.BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 April 2020 Nomor 207/PDT/2020/PT.BDG tentang penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 April 2020 Nomor 207/PDT/2020/PT BDG tentang Penetapan hari sidang dalam perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 8 Mei 2019 dalam Register Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun sebagai alasan diajukannya Gugatan ini, adalah hal-hal sebagai berikut:

<b>A. PENGADILAN NEGERI CIBINONG MEMPUNYAI KEWENANGAN ATAU BERWENANG UNTUK MENGADILI, MEMERIKSA DAN MEMUTUS GUGATAN PENGGUGAT</b>
---

1. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II selaku Notaris di Bogor, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat dan setuju memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cibinong. Adapun isi Pasal 20 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No 40 Tanggal 19-Mei-2010 sebagai berikut :  
Untuk segala urusan mengenai perjanjian sewa menyewa ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cibinong;
2. Bahwa pengajuan Gugatan PENGGUGAT pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 aquo telah sesuai dengan isi

Halaman 3 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR. Adapun isi ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, yang isinya sebagai berikut:

Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu;

3. Bahwa berdasarkan penjelasan dan ketentuan di atas maka sangat berdasar hukum bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Cibinong. Oleh karenanya kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Yth. Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus Gugatan ini untuk menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

**B. ADANYA HUBUNGAN HUKUM SEWA-MENYEWAWA RUKO RK-8 NOMOR 1 KOMPLEK PERTOKOAN BELLANOVA COUNTRY MALL SENTUL ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT**

4. Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli Satuan Kios Blok RK-8 No : 1 yang merupakan bagian dari Gedung Komplek Bellanova Country Mall Sentul sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19-Mei-2010 antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I selaku Penjual (untuk selanjutnya disebut "PPJB");
5. Bahwa atas peranan TURUT TERGUGAT I yang pada waktu itu diwakili oleh Bpk Ir. Ikhtiar Darmawan, yang menjabat sebagai Center Director PT. Bellanova Country Mall maka dipertemukanlah PENGGUGAT dengan TERGUGAT sehubungan dengan sewa-menyewa Satuan Kios Blok RK-8 No : 1 Komplek Bellanova Country Mall Sentul aquo;
6. Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, dengan sepengetahuan dan persetujuan TURUT TERGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Perjanjian Sewa-Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II selaku Notaris Bogor, dengan disaksikan oleh TURUT TERGUGAT I yang diwakili oleh Ir. Ikhtiar Darmawan yang menjabat sebagai Center Director PT. Bellanova Country Mall (untuk selanjutnya disebut "Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40");
7. Bahwa pada Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 di bagian Pembukaan pada halaman 3 (tiga) telah dituangkan dengan jelas obyek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa-menyewa yang telah disepakati dan disetujui PENGUGAT dan TERGUGAT yang isinya sebagai berikut :

Sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (dua) lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik sebesar 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telephone dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Cipambuan, yang terletak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Cipambuan, seluas  $\pm$  265 M2 (lebih kurang duaratus enampuluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul atas nama penghadap Nyonya VONNY ISKANDAR SANGAJI berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal hari ini nomor 0248/PPJB-RCM/05/2010, yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris, dan untuk menyewakan bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) tersebut diatas penghadap Nyonya VONNY ISKANDAR SANGAJI telah mendapat persetujuan dari PT.BELLANOVA COUNTRY MALL, satu dan lain sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan yang dibuat dibawah tangan dan aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris;

8. Bahwa obyek sewa-menyewa yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 sebagaimana telah dijelaskan pada posita 7 (tujuh) diatas adalah merupakan obyek yang sama dengan obyek yang tertuang dalam PPJB dengan penyebutan Satuan Kios Blok RK-8 No : 1 Komplek Bellanova Country Mall Sentul (untuk selanjutnya obyek sewa-menyewa aquo disebut “ Ruko RK - 8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul ”);
9. Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 dinyatakan PENGUGAT sebagai Pihak Pertama atau disebut pula sebagai “ Yang Menyewakan ” dan TERGUGAT sebagai Pihak Kedua atau disebut pula sebagai “Penyewa ”;
10. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul berlangsung selama 3 (tiga) tahun dengan grace period selama 2 (dua) bulan sehingga dimulai tanggal 19-Mei-2010 dan berakhir pada tanggal 19-July-2013 sebagaimana tertuang dalam

Halaman 5 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 yang isinya sebagai berikut :

## Pasal 1

Perjanjian Sewa-Menyewa ini telah dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya dengan grace period selama 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal 19-05--2010 (sembilan belas Mei tahun dua ribu sepuluh) sehingga akan berakhir pada tanggal 19-07-2013 (sembilan belas July tahun dua ribu tiga belas) ;

11. Bahwa TERGUGAT telah membayar lunas kepada PENGGUGAT harga sewa sejumlah Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dan PENGGUGAT juga telah menyerahkan Ruko RK-8 Nomor 1 di Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul kepada TERGUGAT untuk disewa sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 yang isinya sebagai berikut :

## Pasal 2

Perjanjian Sewa-Menyewa ini telah dilakukan diterima dengan harga Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya.

Pembayaran mana akan dilakukan oleh Penyewa kepada yang menyewakan setelah akta ini ditandatangani dengan memakai tanda penerimaan yang sah/kuitansi tersendiri.

Penghadap Pihak Pertama menerangkan dalam Akta ini, telah menyewakan dan menyerahkan kepada Penghadap Pihak Kedua yang menerangkan telah menerima menyewa ;

12. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "KUHPerdata") maka Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT secara hukum sah, dan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 aquo mempunyai kekuatan berlaku serta mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana layaknya Undang-Undang ;
13. Bahwa sehubungan kewajiban melunasi pembayaran harga Ruko RK-8 Nomor 1 di Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul, PENGGUGAT selaku Pembeli telah melakukan pembayaran secara lunas sebagaimana Surat Keterangan No.003/KET-BCM/VIII/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I;

Halaman 6 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

### 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)



**C. TERGUGAT TIDAK BERSEDIA MENINGGALKAN DAN TETAP MENGUASAI SERTA MENGGUNAKAN RUKO RK-8 NOMOR 1 DI KOMPLEK BELLANOVA COUNTRY MALL SENTUL WALAUPUN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TELAH BERAKHIR**

14. Bahwa selama jangka waktu atau masa sewa berlangsung TERGUGAT menggunakan Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul aquo untuk usaha Restaurant dan Café dengan nama Vergine Café;
15. Bahwa sebelum Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko RK-8 Nomor 1 di Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul berakhir pada tanggal 19-Juli-2013, PENGGUGAT telah mengirim Surat Pemberitahuan pada tanggal 09-July-2013 yang intinya memberitahukan kepada TERGUGAT bahwa tidak akan menyewakan lagi dan tidak akan menjual Ruko aquo kepada TERGUGAT serta meminta agar TERGUGAT tidak menempati dan mengosongkan Ruko aquo paling lambat tanggal 19-July-2013;
16. Bahwa karena PENGGUGAT tidak bersedia menyewakan lagi Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul kepada TERGUGAT maka hubungan hukum sewa-menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah berakhir pada tanggal 19-July-2013. Dengan demikian secara hukum TERGUGAT sudah tidak mempunyai hak untuk menguasai, menempati dan menggunakan Ruko aquo untuk kegiatan apapun setelah tanggal 19-July-2013 ;
17. Bahwa kenyataannya walaupun Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko RK-8 Nomor 1 di Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul aquo telah berakhir pada tanggal 19-July-2013, namun TERGUGAT tidak bersedia keluar dan menyerahkan kembali Ruko aquo kepada PENGGUGAT, TERGUGAT tetap menguasai, menempati dan menggunakan Ruko aquo untuk kegiatan usaha Restaurant dan Café dengan nama Vergine Café sampai sampai sekarang ;

**D. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI ATAU INGKAR JANJI KARENA TERGUGAT TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 13 AKTA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA NOMOR 40**



18. Bahwa dengan telah berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa in casu Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 pada tanggal 19-July-2013 maka TERGUGAT seharusnya mematuhi isi Perjanjian aquo dengan keluar dan menyerahkan Ruko aquo kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapanya selambat-lambatnya pada tanggal 19-July-2013 sebagaimana tertuang dalam Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 pada bagian alinea pertama, yang isinya sebagai berikut:

Jikalau sewa-menyewa ini berakhir karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan (disambung) lagi menurut ketentuan pasal 12 dari akta ini maka penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kepada yang menyewakan bangunan yang disewakan tersebut dalam keadaan kosong, dapat ditempati bersih serta terpelihara baik dan berikut kunci-kunci selengkapanya, sebelum atau selambat-lambatnya pada tanggal 19-07-2013 (sembilan belas July tahun duaribu tigabelas) disertai dengan bukti-bukti pembayaran rekening listrik, PAM, telephon dan iuran lainnya ;

19. Bahwa karena TERGUGAT tidak bersedia keluar dan menyerahkan Ruko RK-8 Nomor 1 di Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul aquo walaupun Perjanjian Sewa-Menyewa telah berakhir pada tanggal 19-July-2013 maka PENGGUGAT kembali menyampaikan Surat Pemberitahuan tanggal 19-July-2013 dan Surat Pemberitahuan tanggal 26-July-2013, isinya pada intinya meminta TERGUGAT agar bersedia keluar serta meninggalkan Ruko aquo dan menyerahkan kepada PENGGUGAT namun permintaan aquo tidak pernah diindahkan TERGUGAT;

20. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada TERGUGAT, yaitu

a. Surat Somasi I (Pertama), yaitu Surat Nomor 03/SDP/Somasi/I/2019 tanggal 29 Januari 2019 dengan Perihal : Surat Somasi, namun Surat Somasi ini tidak ditanggapi dan tidak diindahkan oleh TERGUGAT.

b. Karena Surat Somasi I (Pertama) tidak diindahkan maka PENGGUGAT mengirim lagi Surat Somasi II (Kedua) yaitu Surat Nomor 04/SDP/Somasi/II/2019 tanggal 18 Februari 2019 dengan Perihal : Surat Somasi II, Surat Somasi II inipun juga tidak ditanggapi dan tidak diindahkan oleh TERGUGAT;

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas membuktikan dengan jelas dan terang benderang bahwa TERGUGAT telah melakukan





perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 1238 KUHPdata karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa – Menyewa Nomor 40 ;

Pasal 1238 KUHPdt :

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan ;

**E. TERGUGAT PATUT DIHUKUM UNTUK MENYERAHKAN RUKO RK 8 NOMOR 1 KOMPLEK PERTOKOAN BELANOVA COUNTRY MALL KEPADA PENGGUGAT DAN MEMBAYAR GANTI RUGI KEPADA PENGGUGAT**

22. Bahwa dengan fakta TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 maka secara hukum TERGUGAT patut dihukum untuk melakukan hal hal antara lain sebagai berikut :

- a. Menyerahkan obyek Sewa-Menyewa berupa Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih serta terpelihara baik dan berikut kunci-kunci selengkapnyanya serta bukti-bukti pembayaran rekening listrik, PAM, telephon dan iuran lainnya.
- b. Disamping itu tentunya TERGUGAT juga harus keluar dan meninggalkan obyek Sewa-Menyewa aquo berupa Ruko RK- 8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul dalam keadaan kosong serta tidak ada siapapun atau pihak lain manapun yang menempati, menguasai serta menggunakan dan bebas dari beban hukum apapun;

23. Bahwa selain itu perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT aquo juga telah mengakibatkan Kerugian bagi PENGGUGAT baik berupa Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil berdasarkan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 yang isinya sebagai berikut:

*Halaman 9 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG*



Jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya tersebut, maka penyewa dianggap lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan tegoran dengan surat juru sita atau surat-surat semacam itu, dan untuk tiap-tiap hari kelalaian penyewa dikenakan ganti rugi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas untuk jumlah seluruhnya kepada dan di rumah serta dengan kwitansi dari yang menyewakan atau wakilnya yang sah.

Dengan demikian maka jumlah Kerugian Materiil yang harus dibayar TERGUGAT berdasarkan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 aquo dihitung dari sejak berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 dengan jumlah masa kelalaian selama 2.118 (dua ribu seratus delapan belas ) hari sehingga Kerugian Materiil yang patut dituntut kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari = Rp 1.059.000.000,- (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah).

Jumlah Kerugian Materiil PENGUGAT sebagaimana diatas akan terus bertambah sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari sampai TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil tersebut dan menyerahkan Ruko aquo kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapnyanya serta bebas dari beban hukum apapun atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

- b. Kerugian Materiil PENGUGAT berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh selama 69 (enam puluh sembilan) bulan terhitung dari sejak berakhirnya Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 karena PENGUGAT tidak dapat menyewakan Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul kepada Pihak lain, dengan perhitungan harga sewa per-bulan Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) maka jumlah kehilangan keuntungan finansial menjadi Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) X 69 (enampuluh sembilan) bulan = Rp 1.380.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah).

Jumlah Kerugian Materiil sebagaimana disebut diatas akan terus -



bertambah sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per-bulan sampai TERGUGAT membayar lunas kerugian materiil huruf b ini dan menyerahkan Ruko aquo kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapanya atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

c. Kerugian Immateriil karena perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji yang dilakukan TERGUGAT telah menyebabkan PENGUGAT tidak dapat menjalani kehidupan dengan baik karena pikirannya terganggu dan tidak tenang baik dalam pekerjaan maupun kegiatan sehari-hari, sehingga produktivitas dan ketentraman hidup menjadi menurun, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sejumlah Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);

24. Bahwa terhadap Kerugian Materiil PENGUGAT yang mengacu Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tersebut sejumlah Rp 1.059.000.000,- (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana diuraikan pada butir 23 a diatas secara hukum dapat dikenakan Bunga sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata setidaknya patut ditetapkan Bunga sebesar 6 % per-tahun, terhitung dari sejak berakhirnya jangka waktu Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga TERGUGAT membayar lunas jumlah Kerugian Materiil butir 23 a diatas dan menyerahkan Ruko aquo kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapanya atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;

**F. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM)**

25. Bahwa Gugatan PENGUGAT ini didasarkan pada bukti- bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan TERGUGAT nyata-nyata telah melakukan perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji terhadap PENGUGAT, oleh karena itu untuk menjaga agar Putusan dalam perkara ini menjadi tidak sia-sia dan terwujud kepastian hukum sehubungan dengan Penghukuman kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi atas Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang dialami PENGUGAT maka kiranya cukup berdasar hukum PENGUGAT mohon kepada Ketua

Halaman 11 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu terhadap :

Harta Kekayaan yang dimiliki TERGUGAT baik harta kekayaan berupa benda tetap maupun benda bergerak yang data rinciannya mengenai harta kekayaan TERGUGAT baik benda tetap maupun benda bergerak akan menyusul kemudian;

26. Bahwa supaya TERGUGAT melaksanakan isi putusan ini secara seluruhnya dengan baik dan benar, maka PENGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

**G. PERMOHONAN UNTUK PUTUSAN PROVISI**

27. Bahwa untuk menghindari/mencegah kerugian lebih besar lagi yang diderita PENGUGAT karena penguasaan dan penggunaan Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul oleh TERGUGAT maka PENGUGAT memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Yth. Majelis Hakim memeriksa perkara ini, agar berkenan untuk memutus dalam suatu Putusan Provisi dengan menghukum TERGUGAT untuk keluar dan meninggalkan Ruko dalam keadaan kosong tanpa beban hukum apapun dan menghentikan segala kegiatan yang dilakukan, termasuk juga menghentikan kegiatan usaha restaurant dan café dengan nama Vergine Café di Ruko aquo selama pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

28. Bahwa supaya TERGUGAT melaksanakan isi Putusan Provisi tersebut dengan baik dan benar, maka PENGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan Putusan Provisi tersebut, terhitung sejak Putusan Provisi tersebut diputuskan hingga Putusan Perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);



**H. ALASAN TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II  
DITARIK DALAM PERKARA INI**

29. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II ditarik dalam perkara ini karena TURUT TERGUGAT I selaku Penjual sehubungan jual-beli Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul dan berperan terjadinya hubungan hukum sewa-menyewa Ruko aqo antara PENGUGAT dan TERGUGAT, selain itu sebagai Pihak yang mempunyai kewenangan dalam pengelolaan Komplek Pertokoan Belanova. Sedangkan TURUT TERGUGAT II sehubungan dengan pembuatan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010, sehingga dengan alasan tersebut TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II perlu diikutkan dalam proses pemeriksaan perkara ini serta harus tunduk dan patuh pada isi Putusan Pengadilan untuk perkara ini;

**I. PERMOHONAN PUTUSAN DAPAT DIJALANKAN LEBIH  
DAHULU (UIT VOOR BAAR BIJ VOORAD)**

30. Bahwa mengingat Gugatan PENGUGAT ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan sah menurut hukum, maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR. PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voor baar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet (Perlawanan) , Banding dan Kasasi;

**PETIUM (TUNTUTAN) GUGATAN**

Berdasarkan alasan-alasan, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka PENGUGAT mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Menghukum TERGUGAT untuk keluar dan meninggalkan dalam keadaan kosong tanpa beban hukum apapun serta menghentikan segala kegiatan yang dilakukan, termasuk juga menghentikan kegiatan usaha restaurant dan café dengan nama Vergine Café selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) atas obyek sewa-menyewa berupa :

Halaman 13 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG





2. Sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (dua) lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik sebesar 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telephone dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Cipambuan, yang terletak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Cipambuan, seluas  $\pm$  265 M2 (lebih kurang duaratus enampuluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul atas nama penghadap Nyonya VONNY ISKANDAR SANGAJI berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal hari ini nomor 0248/PPJB-RCM/05/2010;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan Putusan Provisi tersebut, terhitung sejak Putusan Provisi tersebut diputuskan hingga Putusan Perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani Notaris di Bogor adalah sah dan mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT;
3. Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dibuat dihadapan Ny.Natalia Lini Handayani Notaris di Bogor telah berakhir pada tanggal 19-July -2013 ;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji karena setelah Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 berakhir pada tanggal 19-July-2013, TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya menyerahkan obyek sewa aquo kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih serta terpelihara baik dan berikut kunci-kuncinya selengkapya sebagaimana diatur dalam Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010, adapun obyek sewa-menyewa berupa :

Halaman 14 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (dua) lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik sebesar 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telephone dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Cipambuan, yang terletak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Cipambuan, seluas  $\pm$  265 M2 (lebih kurang duaratus enampuluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul atas nama penghadap Nyonya VONNY ISKANDAR SANGAJI berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal hari ini nomor 0248/PPJB-RCM/05/2010;

5. Menghukum TERGUGAT melaksanakan ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dengan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapnyanya kepada PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT untuk keluar dan meninggalkan obyek Sewa-Menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas dalam keadaan kosong serta tidak ada siapapun atau pihak lain manapun yang menempati, menguasai serta menggunakan dan bebas dari beban hukum apapun, apabila diperlukan dalam melaksanakan petitum ini dapat meminta bantuan Lembaga yang berwenang dalam hal ini Kepolisian Negara Republik Indonesia (POLRI) atau Lembaga yang berwenang lainnya;
7. Menyatakan PENGGUGAT telah mengalami Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil sebagai akibat dari perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji yang dilakukan TERGUGAT yang terdiri dari :
  - a. Kerugian Materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 terhitung dari sejak berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 dengan jumlah masa kelalaian selama 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari sehingga Kerugian Materiil yang dituntut kepada TERGUGAT adalah sebesar 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari X

Halaman 15 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) = Rp 1.059.000.000,- (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah);

- b. Kerugian Materiil PENGGUGAT berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh selama 69 (enam puluh sembilan) bulan terhitung dari sejak berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 karena PENGGUGAT tidak dapat menyewakan Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul kepada pihak lain, dengan perhitungan harga sewa per-bulan Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga jumlah kehilangan keuntungan finansial yang dituntut kepada TERGUGAT adalah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) X 69 (enam puluh sembilan) bulan = Rp 1.380.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
  - c. Kerugian Immateriil karena pembuatan Wanprestasi atau Ingkar janji yang dilakukan TERGUGAT telah menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat menjalani kehidupan dengan baik karena pikirannya terganggu dan tidak tenang baik dalam pekerjaan maupun kegiatan sehari-hari, sehingga produktivitas dan ketentraman hidup menjadi menurun, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai kepada TERGUGAT sejumlah Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara langsung dan tunai serta sekaligus lunas kepada PENGGUGAT atas Kerugian baik Materiil maupun Immateriil dengan jumlah sebagai berikut :
- a. Kerugian Materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 terhitung dari sejak berakhirnya Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019, dengan jumlah masa kelalaian selama 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari sehingga Kerugian materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 yang harus dibayar TERGUGAT adalah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari = Rp 1.059.000.000,- (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah);

Halaman 16 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)



- b. Kerugian Materiil berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh selama 69 (enam puluh sembilan) bulan terhitung dari sejak berakhirnya Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 karena PENGUGAT tidak dapat menyewakan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada pihak lain dengan perhitungan harga sewa per-bulan sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga Kerugian Materiil atas kehilangan keuntungan finansial yang harus dibayar TERGUGAT sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) X 69 (enam puluh sembilan) bulan = Rp 1.380.000.000,- (satu milyar tigaratus delapan puluh juta rupiah);
- c. Kerugian Immateriil karena perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji yang dilakukan TERGUGAT telah menyebabkan PENGUGAT tidak dapat menjalani kehidupan dengan baik karena pikirannya terganggu dan tidak tenang baik dalam pekerjaan maupun kegiatan sehari-hari, sehingga produktivitas dan ketentraman hidup menjadi menurun, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai, sehingga TERGUGAT harus membayar Kerugian Immateriil sejumlah Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah)
9. Menyatakan Jumlah Kerugian Materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 sejumlah Rp 1.059.000.000,- (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana disebut pada petitum butir 7 huruf a diatas akan terus bertambah sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari sampai TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil sebagaimana dimaksud dalam petitum butir 7 huruf a tersebut dan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapnyanya atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);
10. Menyatakan jumlah Kerugian Materiil berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh sejumlah Rp 1.380.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam



petitum butir 7 huruf b diatas akan terus bertambah sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per-bulan sampai TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil petitum butir 7 huruf b tersebut dan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapnyanya atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

11. Menyatakan Jumlah Kerugian Materiil sejumlah Rp 1.059.000.000,- (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana disebut pada petitum butir 7 huruf a diatas secara hukum patut dikenakan Bunga dengan ditetapkan sebesar 6 % per-tahun terhitung sejak dari berakhirnya jangka waktu Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil dalam petitum butir 7 huruf a tersebut dan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapnyanya atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), apabila TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap harta kekayaan berupa benda tetap maupun benda bergerak milik TERGUGAT, yang data rinciannya mengenai harta kekayaan TERGUGAT baik benda tetap maupun benda bergerak akan menyusul kemudian;
14. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TUTUR TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan perkara ini;
15. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban atau Tangkisan pada persidangan tanggal 4 September 2019 sebagai berikut :

## Latar Belakang

1. Bahwa, sebelumnya kami terangkan kembali dalam permasalahan ini yang menjadi perkara;
2. Bahwa, permasalahan antara Tergugat dan Penggugat serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memperoleh Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagai berikut :

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013, yang amarnya berbunyi :

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II ;

### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat sebagaimana isi Kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010, atas objek dan bangunan aquo, berupa :

- Sebuah Bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramin, yang dilengkapi dengan fasilitas listgrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Cipambuan, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat  
Kabupaten : Bogor  
Kecamatan : Citeureup  
Kelurahan : Cipambuan

Halaman 19 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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

Seluas + 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai kompleks Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul, Bogor – Jawa Barat atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai Nomor 024/PPJB-BCM/05/2010 ;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap harinya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,- (satu juta empat ratus dua puluh satu rupiah) ;

Juncto,

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg

Tanggal, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 ;
- Menghukum Pembanding/Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang ditingkat Banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Juncto,

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi VONNY ISKANDAR;
- Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Halaman 20 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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

3. Bahwa, dari Putusan Aquo yang telah kekuatan hukum tetap, dapatlah disimpulkan, yakni :

a. Subjek Hukum

Bahwa, yang berperkara dalam perkara Aquo yang menjadi Subjek Hukumnya Persoon dan Recht Persoon adalah :

1. Tedy Irianto, S.E. sebagai Penggugat yakni Pihak Penyewa
2. Ny. Vonny Iskandar sebagai Tergugat I yakni Pihak yang menyewakan
3. Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji sebagai Tergugat II yakni Pihak yang menyewakan
4. P.T. Belanova Country Mall sebagai Turut Tergugat I yakni Pihak yang membangun/Developer ;
5. Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. sebagai Turut Tergugat II yakni Pejabat Notaris/PPTA yang membuat Akta Perjanjian ;

b. Objek Hukum

Bahwa, yang menjadi Objek yang dipersengketakan adalah berupa :

- Sebuah Bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Cipambuan, yang terletak di :

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bogor
- Kecamatan : Citeureup
- Kelurahan : Cipambuan

Seluas + 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai kompleks Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul, Bogor – Jawa Barat ;

c. Bahwa, Lahirnya hubungan hukum para Subjek Hukum Aquo, didasari atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bogor ;

d. Bahwa, sengketa Para Subjek Hukum Aquo didasari atas Putusan Aquo yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang pada pokoknya :

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat sebagaimana isi Kesepakatan dalam Pasal

Halaman 21 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

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

16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010, atas objek dan bangunan Aquo, berupa :

- Sebuah Bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramin, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Cipambuan, yang terletak di :
  - Propinsi : Jawa Barat
  - Kabupaten : Bogor
  - Kecamatan : Citeureup
  - Kelurahan : Cipambuan

Seluas + 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai kompleks Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul, Bogor – Jawa Barat atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai Nomor 024/PPJB-BCM/05/2010;”

Adapun alasan-alasan dan dasar hukum Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi dari Pihak Tergugat, adalah sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- A. Gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung unsur Nebis In Idem perkaranya telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 ;
1. Bahwa, sebagaimana dilihat Surat Gugatan Penggugat mengenai Gugatan Wanprestasi yang telah diregister melalui Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 08 Mei 2019 dan Perubahan dan Perbaikan Gugatan Wanprestasi Nomor Perkara Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 24 Juni 2019 ;
  2. Bahwa, didalam surat gugatan Penggugat Aquo tersirat dan tersurat, yakni :
    1. Subjek Hukumnya dalam perkara ini, yakni :
      1. Tendy Irianto, S.E. sebagai Tergugat yakni Pihak Penyewa

Halaman 22 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Ny. Vonny Iskandar sebagai Penggugat yakni Pihak yang menyewakan
  3. P.T. Belanova Country Mall sebagai Turut Tergugat I yakni Pihak yang membangun/Developer ;
  5. Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. sebagai Turut Tergugat II yakni Pejabat Notaris/PPTA yang membuat AKta Perjanjian ;
2. Objek Hukumnya, yakni berupa :

"Sebuah Bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (dua) lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramin, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Cipambuan, yang terletak di :

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bogor
- Kecamatan : Citeureup
- Kelurahan : Cipambuan

Seluas + 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai komplek Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul, Bogor – Jawa Barat ;

3. Lahirnya hubungan hukum Para Subjek Hukum, atas dasar Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bogor;
3. Bahwa, dari gugatan Surat Gugatan Penggugat Aquo, sebagaimana telah diuraikan pada latar belakang tersebut diatas berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015, dimana dalam putusan Aquo yang telah berkekuatan hukum tetap akibat hukum dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bogor antara Penggugat (dalam perkara ini sekarang menjadi Tergugat) dengan Tergugat I sekarang Penggugat dan Tergugat II telah diputus menghukum Tergugat I (dalam perkara ini sekarang menjadi Penggugat) dan Tergugat II dengan Penggugat (dalam perkara ini sekarang menjadi Tergugat) untuk

Halaman 23 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)





melaksanakan Proses Jual Beli sebagaimana dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa menyewa No. 40 Tertanggal 19 Mei 2010 ;

4. Bahwa, dengan demikian Gugatan Penggugat dianggap mengandung unsure Nebis In Idem yang mana sengketa para pihak telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015, dimana akhir dari Perjanjian sewa menyewa para Pihak dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. , Notaris/PPAT di Kota Bogor dinyatakan dalam Putusan dihukum atas opsi perjanjian Pasal 16 untuk melaksanakan Jual Beli dan tidak ada lagi sewa menyewa diantara Para Pihak ;
5. Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat Aquo dianggap mengandung Unsur Ne Bis In Idem dimana Subjek Hukum, Objek Hukum dan lahirnya Hubungan Hukum telah mempunyai Putusan yang berkekuatan Hukum tetap, maka patutlah gugatan Penggugat ditolak dan tidak dapat diterima ;
6. Bahwa, dalil Eksepsi Tergugat ini telah sesuai dan meyakinkan hukum atas dasar Pasal 1917 KUH Perdata yakni : "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan yang pasti hanya mengenai Pokok perkara yang bersangkutan, untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama ; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama ; dan harus diajukan oleh Pihak-pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula"

Bahwa, menurut Yahya Harahap menafsirkan bahwa, ketentuan dalam paragraph kedua Pasal 1917 KUH Perdata inilah yang melekat unsur Nebis In Idem atau Res Judicata ;

Bahwa, kemudian khusus untuk prosedur penanganan perkara Nebis In Idem di Pengadilan, Mahkamah Agung R.I. telah mengeluarkan Surat Edaran No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Ne Bis In Idem ;

Bahwa, berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata tersebut maka secara singkat unsur-unsurnya yakni :

1. Objek yang sama
2. Pihak yang sama
3. Alasan/dalil gugatan yang sama ;



Jika semua unsur terpenuhi maka dapat dikategorikan sebagai neb is in idem, ketentuan neb is in idem dalam pasal diatas tidak hanya ditentukan berdasarkan satu unsure saja melainkan dilihat secara keseluruhan, hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 647 K/Sip/1973 yang dinyatakan : "ada atau tidaknya azas Nebis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberik status tertentu oleh Putusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya adalah sama"

Dan juga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 588 K/Sip/1973 dinyatakan : " karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapatkan keputusan dari Mahkamah Agung R.I. (Putusan tanggal 19 Desember 1970 Nomor 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan tidak dapat diterima, bukannya ditolak" ;

7. Bahwa, dimaksud atas dasar tersebut diatas telah terbukti gugatan Penggugat dalam perkara ini telah ada putusan mempunyai kekuatan hukum yakni akibat hukum dari sewa menyewa terdapat opsi untuk membeli, dan telah diperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap untuk dihukum melakukan proses jual beli ;

**B. Gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

1. Bahwa, jika disimak kembali dari latar belakang tersebut diatas, dimana didalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bogor, Para Pihak atau Subjek Hukum yang melakukan Hubungan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata Juncto Pasal 1338 KUH Perdata, yang melakukan hubungan Hukum yakni :
  - a. Tendy Irianto, S.E. selaku Pihak yang Menyewa dalam putusan Aquo selaku Penggugat ;
  - b. Ny. Vonny Iskandar sebagai Tergugat I dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji sebagai Tergugat II yakni Pihak yang menyewakan dalam putusan perkara Aquo selaku Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa, dalam perkara sebagaimana Surat Gugatan Penggugat mengenai Gugatan Wanprestasi yang telah diregister melalui Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 08 Mei 2019 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan dan Perbaikan Gugatan Wanprestasi Nomor Perkara Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tertanggal 24 Juni 2019, dimana Ny. Vonny Iskandar hanya sendiri mengajukan Gugatan kepada Penggugat, tanpa ikut sertanya Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dalam perkara ini ;

Bahwa, menurut Pasal 1320 KUH Perdata : Untuk sah nya perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu ;
4. sebab yang halal

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Bahwa, dari kajian Pasal tersebut diatas, maka didalam perjanjian sewa menyewa para pihak tidak hanya Ny. Vonny Iskandar yang mengikatkan diri dengan Tendy Irianto, S.E. dalam perikatan aquo tetapi juga Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji.

Maka dalam hal kepentingan hukum Subjek Hukum atas hubungan hukum bukan hanya Penggugat Ny. Vonny Iskandar tetapi ada pihak lainnya Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji, maka sesuai Pasal 1320 pada syarat pertama tersebut pada angka 1 yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri, hal ini disebut sebagai Subjek Hukum Para Pihak yang mengikatkan diri dan menurut Pasal 1338 KUHPerdata tidak hanya Ny. Vonny Iskandar yang tunduk kepada perikatan yang menjadi undang-undang bagi Subjek Hukum yang membuat perikatan tetapi Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji juga tunduk kepada perikatan tersebut ;

Maka, dapatlah ditafsirkan Surat Gugatan Penggugat Aquo hanya Ny. Vonny Iskandar yang mengajukan gugatan aquo tanpa ada Pihak Penggugat lainnya in casu Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji, oleh karena Pihak yang mempunyai hubungan hukum dan yang mempunyai kepentingan didasari lahir perikatan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUHPerdata, maka gugatan Penggugat kurang Pihak ;

Bahwa, didalam surat gugatan Penggugat Aquo sama sekali tidak menyebutkan atau ikut sertanya subjek hukum Penggugat lainnya atas hubungan hukum para pihak yakni Pihak Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji sama sekali tidak ikut serta dalam gugatan Penggugat yang senyatanya mempunyai hubungan hukum dan kepentingan hukum atas dasar lahir nya hubungan hukum Para Pihak, maka menurut Ahli hukum M.

Halaman 26 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)



Yahya Harahap, S.H. (dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, cetakan ketiga, Tahun 2005, halaman 112 s.d. 113) menyatakan bahwa gugatan kurang pihak adalah gugatan yang mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard), sebagai berikut:

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat Kompensi atau yang ditarik sebagai Tergugat Kompensi, Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat Kompensi atau ditarik Tergugat Kompensi; oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil;

Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 ;

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam Perkara.”

3. Bahwa, dalil Eksepsi Tergugat ini telah meyakinkan hukum dan tidak terbantahkan lagi, dimana Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji juga tunduk kepada perikatan tersebut, didalam gugatan Penggugat tidak ikut serta maupun Ahli warisnya siapa maupun Penggugat Aquo jika mempunyai hubungan perkawinan haruslah menyebutkan selaku Penggugat dan selaku mewakili sebagai Ahli waris dari Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji juga tunduk kepada perikatan tersebut ;
4. Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (plurium litis consortium) dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya tidak menerima Gugatan Penggugat (niet ontvankelijk verklard).

#### C. Gugatan Penggugat mengandung Unsur Obscuur Libels

1. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, dimana Didalam Surat gugatan Penggugat senyatanya mengandung unsur Obscuur Libels (kabur dan tidak jelas yakni dalam hal Pengajuan Gugatan Penggugat,

Halaman 27 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni didalam menguraikan Positanya dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 tidak menguraikan secara tegas Pihak Subjek Hukum siapa saja mengikatkan diri dalam Perikatan tersebut;

2. Bahwa, didalam perikatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 senyatanya yang bertindak sebagai Penyewa adalah Ny. Vonny Iskandar dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dan Tedy Irianto sebagai Penyewa ;
3. Bahwa, oleh karenanya Gugatan Penggugat dianggap telah mengaburkan posita karena yang mendeskripsikan melakukan perjanjian sewa menyewa hanya Ny. Vonny Iskandar, tetapi senyatanya para Pihak Subjek hukum dalam Perjanjian sewa menyewa ada Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji ;
4. Bahwa, oleh karenanya gugatan Penggugat dianggap kabur dan tidak jelas Pihak subjek hukum yang melakukan Perjanjian, sehingga Error in persona hanya salah satu pihak saja yang mengajukan tuntutan hukum Perdata atas akibat hukum Perikatan Perjanjian Sewa menyewa, sehingga dalam Petitum gugatan tidak merinci secara detail Penggugat hanya berdiri sendiri atau juga sebagai Ahli waris dari Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji (yang menurut kronologis adalah sebagai Suami sah dari Ny. Vonny Iskandar maupun Jika mempunyai Anak Kandung dapat bersama mewakili sebagai Ahli warisnya menggugat ;
5. Bahwa, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2348 K/Sip/1980 Tertanggal 22 Maret 1982 yakni Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai Pihak dalam perkara, dimana dalam perkara ini Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji ternyata telah meninggal dunia, maka oleh karenanya setidaknya Ny. Vonny Iskandar dan atau jika memiliki Anak kandung dari Perkawinannya menjadi Ahli warisnya mengajukan gugatan Aquo yang mana sesuai dengan Pasal 3 KUHPperdata : tiada suatu hukum manapun mengakibatkan kematian perdata, atau kehilangan segala hak kewarganegaraan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Kami selaku Kuasa Hukum Tergugat memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan Sela, sebagai berikut :

- Mengabulkan Eksepsi-eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Halaman 28 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

### 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

Jika Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon dilanjutkan kepada pemeriksaan pokok perkara dan Eksepsi Tergugat mohon pula diputus dengan Putusan Akhir, sebagai berikut ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa, keseluruhan dalil-dalil Eksepsi yang telah diuraikan oleh Tergugat pada bahagian Dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap bahagian yang tidak terpisahkan dengan bahagian Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, kecuali secara tegas hal-hal yang diakui kebenaran hukumnya oleh Tergugat ;
3. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas oleh Tergugat pada bahagian latar belakang duduknya perkara, diterangkan kembali, sebagai berikut :
  - a. Bahwa, Tergugat sebagai seorang Pengusaha mendapatkan penawaran secara lisna dari Pihak Turut Tergugat I selaku Developer, apabila berminat terhadap kepemilikan sebuah bangunan rumah tinggal dan toko (Ruko) yang terletak di Komplek Pertokoan Belanova Country Ruko RK 8 No.1 Sentul, Kabupaten yang kebetulan kosong saat itu, maka Turut tergugat menyatakan akan mengurus proses administrasinya ;
  - b. Bahwa, saat itu Turut Turut Tergugat I menyatakan kepemilikan terhadap ruko Aquo dimiliki oleh Penggugat, akan tetapi kepemilikan masih dalam status Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dibawah tangan dan apabila Tergugat ingin memilikinya, Turut Tergugat I akan mempertemukan dengan Penggugat sekaligus dibuatkan Perjanjian Sewa Menyewa terlebih dahulu dihadapan Notaris, sambil menunggu kelengkapan administrasi untuk ditingkatkan menjadi proses jual beli ;
  - c. Bahwa, pada akhir antara Tergugat dengan Penggugat melalui persetujuan Turut Tergugat I melalui persetujuan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji (dahulu selaku Tergugat II sebagai suami Penggugat) membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan opsi membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek sewa yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tertanggal 19 Mei 2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Bogor dengan disaksikan Turut Tergugat I ;
  - d. Bahwa, didalam perjanjian Sewa menyewa Aquo terdapat opsi membeli objek sewa dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya

Halaman 29 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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 grace period selama 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal 19-05-2010 (sembilan belas mei tahun dua ribu sepuluh) dan berakhir pada tanggal 19-07-2013 (sembilan belas juli dua ribu tiga belas) dengan kesepakatan harga yang langsung dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji (dahulu selaku Tergugat II sebagai suami Penggugat) sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) ;

e. Bahwa, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tertanggal 19 Mei 2010 Aquo, klausul Perjanjian dalam Pasal 16, yakni

" Penyewa dengan ini mempunyai opsi untuk membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek sewa tersebut diatas harga dengan ketentuan harga jual beli sebagai berikut :

- harga jual tahun pertama (tahun 2010 (dua ribu sepuluh) sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah)
- harga jual tahun kedua (tahun 2011 (dua ribu sebelas) sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
- harga jual tahun ketiga (tahun 2012 (dua ribu dua belas) sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;

Dengan ketentuan apabila dibeli sebelum masa sebelum masa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 tersebut berakhir, maka sisa uang yang masa sewa menyewa belum dijalani dianggap sebagai uang muka pembelian tanah dan bangunan Aquo ;

f. Bahwa, atas dasar Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Aquo dengan opsi membeli yang dibuat dan ditandatangani, kemudian Tergugat melakukan Renovasi dan membangun usaha Café dengan nama Vergine Café dengan biaya yang tidak cukup sedikit ;

g. Bahwa, mengingat telah memasuki tahun ketiga masa sewa, dimana Tergugat bermaksud hendak membeli dan telah berulang kali untuk menanyakan kepada Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji (dahulu selaku Tergugat II sebagai suami Penggugat) untuk dilanjutkan ke Proses jual beli tidak juga dilaksanakan sesuai Pasal 16 Akta Perjanjian Aquo, yang pada akhir Tergugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji (dahulu selaku Tergugat II sebagai suami Penggugat), Turut Tergugat I in casu P.T. Belanova Country Mall dan Turut Tergugat II in causa Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notari di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bogor, alhasil telah memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013, yang amarnya pada pokoknya

- a. Penggugat (dahulu Tergugat I) dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji (dahulu selaku Tergugat II sebagai suami Penggugat) dihukum untuk melaksanakan proses jual beli atas objek sewa ;
- b. menghukum Turut Tergugat I in casu P.T. Belanova Country Mall dan Turut Tergugat II in casu Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris di Kota Bogor untuk tunduk dan patuh pada Putusan aquo

### Mengenai domisili hukum penyelesaian hukum

4. Bahwa, memang benar menurut Pasal 20 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Bogor, disepakati memilih tempat tinggal memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Kepeniteraan Pengadilan Negeri Cibinong yang dinyatakan untuk segala urusan mengenai Perjanjian Sewa menyewa ini dengan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong ;
5. Bahwa, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010, Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat dengan Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dengan grace period selama 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal 19-05-210 (sembilasan Mei tahun dua ribu sepuluh) hingga pada tanggal 19-07-2103), dimana menurut Pasal 20 Akta Perjanjian Sewa menyewa Aquo Para Pihak memilih tempat penyelesaian hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, Tergugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi pada tanggal 8 Januari 2013 dengan register perkara Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn, dengan alasan hukum Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dianggap telah melakukan wanprestasi sebagaimana dalam Perjanjian dengan Perjanjian Tergugat dapat membeli dengan syarat perjanjian dengan ketentuan harga harga tertentu yang disepakati pada Tahun Pertama

Halaman 31 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



Sewa, Tahun Kedua Sewa dan Tahun ketiga dengan harga kenaikan setiap tahun ;

6. Bahwa, oleh karena Pasal 20 Akta Perjanjian aquo ini pun telah digunakan Tergugat dalam menempuh upaya hukum gugatan wanprestasi karena Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji tidak memenuhi prestasi (wanprestasi) dengan syarat opsi dalam perjanjian Tergugat hendak membeli pada masa perjanjian sewa memasuki tahun ketiga sewa ;

**Mengenai Hubungan Hukum Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat**

7. Bahwa, Perjanjian yang dilaksanakan oleh Para Pihak dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Bogor dan diketahui oleh Turut Tergugat I, dapatlah dilihat kembali unsur-unsur dalam perjanjian tersebut, yakni :

Menurut Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") dikaitkan dengan Perjanjian sewa menyewa aquo, sebagai berikut:

"Untuk sahnya persetujuan – persetujuan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Bahwa, dimaksud dalam sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dalah Para Pihak yang menjadi Subjek Hukum yang mengikatkan diri dalam perjanjian Sewa Menyewa Aquo, yakni :

- Sebagai Pihak yang Menyewakan/Pemilik Bangunan yang disewa
  - a. Ny, Vonny Iskandar
  - b. Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji
  - c. dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagai Pejabat Notaris/PPAT
  - d. diketahui Turut Tergugat I

- Sebagai Penyewa  
Tn. Tendy Irianto, S.E.

- Sebagai Pejabat Pembuat Akta  
Dibuat dihadapan dan atau didepan Turut Tergugat II, sehingga Akta Perjanjian tersebut bersifat otentik dan bukan Akta dibuat dibawah tangan, sehingga mengikat sah bagi Para Pihak ;

Turut Tergugat I

- Sebagai Pihak yang membangun/Developer yang memberikan Hak Pengikatan Jual Beli kepada Penggugat ;

Turut Tergugat II



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Bahwa, menurut ketentuan ini baik Pihak yang Menyewakan dan Pihak Menyewa telah memenuhi syarat cakap hukum untuk melakukan Perjanjian

3. Suatu hal tertentu; dan

Bahwa, yang menjadi ketentuan ini adalah merupakan objek/benda tidak bergerak yang menjadi objek Perjanjian yakni berupa Bangunan Toko dan Rumah (Ruko) yang disewakan oleh Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji kepada Tergugat Tendy Irianto, S.E.

4. Suatu sebab yang halal."

Bahwa, dalam ketentuan ini dimana Perjanjian yang dibuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan diketahui oleh Turut Tergugat I, Perjanjian aquo telah dibuat dengan syarat dan atau klausul, yakni :

- a. Perjanjian Para Pihak Perikatan Sewa Menyewa suatu Bangunan (yang Objek Perkara)
- b. Perjanjian Sewa Menyewa dibuat dengan jangka waktu tertentu selama 3 (tiga) tahun dengan grace period 2 (dua) Bulan berlaku mulai tanggal 19-05-2010 (sembilan mei tahun dua ribu sepuluh ) hingga pada tanggal 19-07-2013 (sembilan belas juli tahun dua ribu tiga belas) ;
- c. dengan syarat opsi dalam Perjanjian diberikan Hak untuk membeli dengan harga dan ketentuan waktu, yakni :
  - harga jual tahun pertama (tahun 2010 (dua ribu sepuluh) sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah)
  - harga jual tahun kedua (tahun 2011 (dua ribu sebelas) sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
  - harga jual tahun ketiga (tahun 2012 (dua ribu dua belas) sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;

8. Bahwa, dengan memenuhi syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata aquo tersebut, maka apa yang diperjanjikan oleh Para Pihak telah dianggap sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuat Perjanjian sesuai Pasal 1338 KUH Perdata ;

9. Bahwa, dengan adanya Perjanjian dengan adanya opsi perjanjian yang diberikan kepada Tergugat untuk membeli, menurut Hukum Perikatan dikategorikan Perikatan Bersyarat yakni Perjanjian Sewa Menyewa merupakan perikatan yang sudah lahir dengan syarat diberikan hak opsi

Halaman 33 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)





untuk membeli, dan peristiwa itu terjadi yakni pada tahun ketiga Tergugat hendak membeli, namun Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji tidak itikad baik untuk melanjutkan proses jual beli kepada Tergugat, sehingga Perjanjian yang demikian sewa menyewa berakhir jika Tergugat hendak membeli pada tahun ketiga saat sewa berlangsung ;

Tergugat tidak dapat dinyatakan Wanprestasi

10. Bahwa, apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, Tergugat tidak dapat dianggap melakukan wanprestasi, karena perjanjian telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan konsekuensi jika tidak memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan semua syarat Perjanjian termasuk opsi telah ditempuh namun Penggugat dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji tidak ada itikad untuk melanjutkan Proses Jual Beli ;
11. Bahwa, tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi tidak bersedia meninggalkan dan tetap menguasai Objek yang dipersengketakan, Bahwa Tergugat demi hukum tidak dapat dianggap wanprestasi karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa terdapat klausul Perjanjian opsi atau bersyarat untuk membeli dengan ketentuan harga dari tahun pertama hingga tahun ketiga dalam masa sewa ;
12. Bahwa, sesuai dengan penjelasan ahli hukum Prof. J. Satrio, S.H., dalam bukunya berjudul "Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi", PT Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 8, sebagai berikut:  
"Karena hukum pada dasarnya mengatur kepentingan manusia – dan hukum tinggal diam, kalau tidak ada kepentingan yang perlu diatur – maka pada peristiwa wanprestasi, pasti ada pelanggaran kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur atau dilindungi oleh hukum – i.c. kepentingan kreditur. Itulah dasar dari asas: untuk adanya peristiwa "wanprestasi", harus ada suatu perikatan antara kreditur dan debitur. Di samping itu, ada asas hukum acara yang mengatakan: point d'interet point d'action; tanpa ada kepentingan Anda tidak punya hak gugat. Jadi dalam perkara wanprestasi yang pertama-tama harus dibuktikan adalah adanya hubungan hukum – perikatan – yang menjadi dasar wanprestasi."
13. Bahwa, dapatlah ditarik kesimpulan Perikatan Perjanjian Sewa Menyewa Para Pihak dengan adanya Opsi atau Perikatan bersyarat untuk membeli, tidak dapat dikatakan Wanprestasi, kecuali Perikatan Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada waktu yang ditentukan tidak ada syarat opsi untuk



membeli, maka Tergugat dapat dianggap melakukan wanprestasi dianggap melanggar ketentuan perjanjian berakhirnya masa sewa untuk menyerahkan objek sewa kepada Penggugat ;

Terbukti Bahwa Tergugat Tidak Melanggar Prinsip itikad baik, karena Perjanjian Sewa Menyewa terdapat klausul untuk membeli sebagai untuk mengakhiri sewa menyewa setelah sewa berakhir selama (tiga) tahun

14. Bahwa, atas dasar uraian tersebut, Tergugat tidak melanggar prinsip itikad baik karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, berdasarkan :  
Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Frasa “perjanjian yang dibuat secara sah” memiliki makna bahwa perjanjian itu sah jika perjanjian itu tidak bertentangan dengan suatu ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa (aanvullend recht) termasuk juga kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini sejalan dengan pendapat ahli hukum Prof. J. Satrio, S.H. dalam bukunya berjudul “Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi”, PT Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 36 dan 37, yang kami kutip sebagai berikut:

“2. Kebebasan Berkontrak dan Hukum Yang Menambah

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Yang dimaksud dengan “undang-undang” disini adalah undang-undang yang bersifat memaksa...”

Berdasarkan seluruh penjelasan di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu, prinsip itikad baik dalam melaksanakan kontrak/perjanjian harus dilaksanakan oleh pihak yang berkontrak dengan syarat bahwa kontrak/perjanjian itu dibuat oleh pihak yang berkontrak secara sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

15. Bahwa, Jika sekarang Penggugat hendak mendalilkan bahwa Tergugat melanggar prinsip itikad baik dalam melaksanakan perjanjian (In Casu Akta Sewa Menyewa), sedangkan perjanjian (Sewa menyewa) yang menjadi dasar untuk melaksanakan prinsip itikad baik telah dianggap tidak sah



karena melanggar undang-undang, apakah dalil-dalil yang demikian merupakan dalil yang logis menurut hukum? Tentu saja jawabannya adalah tidak karena Pasal 1338 KUH Perdata secara tegas menentukan bahwa prinsip itikad baik hanya dapat dilaksanakan oleh pihak yang berkontrak jika kontrak/perjanjian itu sendiri telah dibuat secara sah tanpa melanggar ketentuan perundang-undangan yang bersifat memaksa (aanvullend recht).

16. Bahwa, dalil di atas terbukti Tergugat dalam melaksanakan Perjanjian sewa Menyewa telah memenuhi syarat Perjanjian opsi untuk membeli pada masa tahun ketiga, namun Penggugatlah dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji tidak ada itikad untuk melanjutkan Proses Jual Beli, hingga Tergugat telah mengajukan Gugatan Perdata Wanprestasi dan memperoleh Kekuatan Hukum tetap (inkracht), sehingga objek perkara menjadi status quo hingga dilakukan proses jual beli menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013

17. Bahwa, atas dasar uraian tersebut diatas dan tidak terbantahkan lagi, Tergugat tidak dapat dinyatakan Wanprestasi, maka Tergugat tidak dapat dihukum untuk menyerahkan Ruko Aquo dan tidak dapat didera untuk dihukum membayar setelah masa sewa berakhir tanggal 19-07-2013 (sembilan belas juli tahun dua ribu tiga belas) hingga karena Objek Sewa Menyewa yang disengketakan menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013, dihukum untuk dilakukan proses jual beli, oleh karena gugatan dan tuntutan Penggugat mengenai Sewa Perbulan hingga saat ini, kerugian Materiil dan Imateriil tidak terbukti dan sah meyakinkan hukum, karena sejak Putusan Aquo objek Aquo merupakan objek untuk proses jual beli antara Tergugat dan Penggugat ;

Tuntutan Penggugat lainnya patutlah ditolak
---

18. Bahwa, atas alasan yang telah diuraikan tersebut, diatas Tergugat tidak dapat dinyatakan melakukan wanprestasi, oleh karenanya patutlah ditolak tuntutan atas sita jaminan yang dimohonkan Penggugat patutlah ditolak dan dinyatakan tidak sah dan berharga, karena objek Aquo merupakan objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diletakkan oleh Putusan Aquo yang telah berkekuatan hukum tetap diatas untuk dilaksanakan proses jual beli Tergugat dan Penggugat ;

19. Bahwa, tuntutan Penggugat mengenai Provisi pun patutlah ditolak dan atau tidak dapat diterima, karena objek Aquo telah ada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai objek untuk dilakukan proses jual beli, bahkan terhadap tuntutan agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu pun patutlah ditolak, kesemuanya telah ada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bukan objek sengketa lagi diantara Para Pihak

DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

1. Bahwa, menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013, maka atas objek Ruko Aquo mohon dinyatakan sebagai status quo ;
2. Bahwa, Tergugat Kompensi sekarang menjadi Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar dinyatakan putusan yang dijalankan terlebih dahulu, atas Objek Aquo dinyatakan status quo kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun tidak melakukan tindakan hukum dan perbuatan hukum ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala sesuatu yang diuraikan oleh Tergugat Kompensi sekarang Penggugat Rekonpensi dalam Bahagian Kompensi tersebut diatas, mohon dianggap bahagian yang tidak terpisahkan dengan bahagian dalam rekonpensi ini ;
2. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan pada bahagian kompensi tersebut diatas, dimana Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dengan membuat perikatan bersyarat dimana berikan opsi dalam tenggang waktu selama 3 (tiga) tahun masa sewa diberikan hak untuk membeli dengan ketentuan pada tahun pertama, kedua hingga ketiga dengan harga yang ditentukan dalam perjanjian, yang mana Penggugat Rekonpensi telah menggugat Tergugat Rekonpensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji tidak ada itikad baik untuk mematuhi isi perjanjian bersyarat tersebut, yang dengan maksud dan tujuan Penggugat Rekonpensi untuk membeli sehingga masuk tahun Keempat (4) tidak ada sewa menyewa lagi,

Halaman 37 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)



namun tidak kunjung itikad baik, Penggugat telah memperoleh kepastian hukum melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dihukum untuk melanjutkan melakukan proses jual beli, sehingganya sejak tahun ke-empat hingga saat ini tidak dapat dianggap telah melanggar perjanjian dan dianggap telah menguasai untuk membayar sewa, patutlah ditolak ;

3. Bahwa, menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, justru Tergugat Rekonsensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji telah dinyatakan melakukan wanprestasi, karena belum melanjutkan proses jual beli hingga saat ini ;
4. Bahwa, atas Putusan Aquo Tergugat Rekonsensi telah dihukum pula untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan tidak melaksanakan isi Putusan Aquo yang telah berkekuatan hukum tetap ;
5. Bahwa, sebagaimana sejak adanya putusan Aquo, patutlah dianggap Penggugat Rekonsensi sebagai Pihak Menderita Kerugian sebagai akibat Tergugat Rekonsensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji tidak melaksanakan isi putusan, yang dirinci sebagai berikut :

#### A. Kerugian Materiil

Bahwa, akibat tidak dijalankan Putusan Aquo oleh Tergugat Rekonsensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji hingga saat ini, menurut Penggugat Rekonsensi kerugian tersebut berupa :

1. Penggugat Rekonsensi telah melakukan Renovasi Bangunan Rumah dan Toko Aquo untuk usaha café bernama dahulu Vergine Café, diperkirakan mengeluarkan biaya materiil bahan bangunan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ;
2. Kerugian akibat tidak dilaksanakan Proses Jual beli oleh Tergugat Rekonsensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji berdasarkan Amar putusan dwangsom setiap hari keterlambatan semenjak Putusan Aquo berkekuatan hukum tetap sejak Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli





2015 hingga saat ini perkara sedang berjalan di Pengadilan Negeri Cibinong, yakni :

Sejak tanggal 8 Juli 2015 atau sejak disampaikannya Jawaban Tergugat atau Penggugat Rekonpensi ini tertanggal 04 September 2019 = 1.519 hari Kalendar (x) dikalikan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, uang dwangsom menjadi sebesar Rp. 1.519.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan belas juta rupiah) setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap)

3. Bahwa, Kerugian lainnya akibat tidak dapat dilaksanakan Jual Beli oleh Tergugat Rekonpensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dan berakibat tidak konsentrasi menjalankan usaha Café tersebut sejak hingga sekarang tanggal 04 September 2019 atau hingga perkara ini putusan ini memperoleh Putusan yang berkekuatan Hukum tetap, dimana Penggugat Rekonpensi jika usaha dijalankan diperkirakan memperoleh omset setiap harinya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), maka jika dihitung sejak tanggal 8 Juli 2015 hingga 04 September 2019 atau hingga perkara ini memperoleh putusan tetap (x) dikalikan omset setiap hari pendapatan maka jika dihitung sejak bulan Juli Tahun 2015 hingga Bulan Agustus Tahun 2019 atau hingga perkara ini memperoleh putusan tetap = 49 (empat puluh sembilan) bulan (x) dikalikan omset setiap bulan pendapatan Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 7.350.000.000,- (Tujuh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

**B. Kerugian Imateriil**

Bahwa, kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi karena kekecewaan dan tidak dapat melaksanakan Jual Beli, diperkirakan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

6. Bahwa, guna menjamin Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi atas Wanprestasi Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan proses jual beli hingga saat ini dan tidak melaksanakan membayar uang dwangsom kepada Penggugat Rekonpensi, maka sebagai semula Turut Tergugat II sekarang sebagai Turut Tergugat Rekonpensi I in casu P.T. Belanova Contry Mall sebagai Pihak yang membangun dan Pihak yang memberikan hak pembelian kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi atas dasar Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor : 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19

Halaman 39 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2010 mohon dianggap secara tenggang renteng melakukan peralihan kepada Penggugat Rekonpensi untuk dilakukan proses jual beli kepada Penggugat Rekonpensi ;

7. Bahwa, memang benar ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini, sama halnya dalam hal putusan Aquo pun juga telah ditarik dalam putusan Aquo yang telah mempunyai kekuatan hukum, dimana telah diputus untuk tunduk dan patuh atas putusan Aquo terhadap putusan Tergugat dan Penggugat untuk dilakukan proses jual beli ;

Berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar-dasar hukum di atas maka dengan ini Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengeluarkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi-Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

## DALAM KONPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak atau tidak dapat diterima tuntutan Penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat Rekonpensi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap ;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan Perjanjian Jual beli dengan Penggugat Rekonpensi yang dibuat dan dihadapan Pejabat

Halaman 40 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)



Notaris/PPAT disaksikan oleh Turut Tergugat I in casu P.T. Belanova Country Mall yang telah ditunjuk oleh Penggugat Rekonpensi dalam Notaris/PPAT Wilayah Kerja sesuai dengan Wilayah Hukum Keberadaan Objek Aquo atau setidaknya dalam Wilayah Hukum Kabupaten Bogor dengan segera dilaksanakan 30 (tiga puluh) hari lamanya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk melaksanakan proses jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan harga jual beli yang diperjanjikan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan dan atau didepan Ny. Natalia Handayani, S.H., Notaris di Kota Bogor dengan harga Jual tahun ke tiga (2012) sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang Dwangsoom sebesar Rp. 1.000.000,- berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, karena tidak melaksanakan Proses Jual beli hingga saat ini terhitung sejak Tanggal 8 Juli 2015 Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 hingga diajukannya Jawaban Tergugat ini tanggal 04 September 2019 dan atau hingga perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum tetap diperkirakan :  
Tanggal 8 Juli 2015 sampai 04 September 2019 = 1.519 hari Kalendar (x)  
dikalikan Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari dwangsom menjadi sebesar Rp. 1.519.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan belas juta rupiah) setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi, berupa :

**A. Kerugian Materiil**

1. Penggugat Rekonpensi telah melakukan Renovasi Bangunan Rumah dan Toko Aquo untuk usaha café bernama dahulu Vergine Café,



diperkirakan mengeluarkan biaya materiil bahan bangunan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ;

2. Bahwa, Kerugian lainnya akibat tidak dapat dilaksanakan Jual Beli oleh Tergugat Rekonpensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dan berakibat terganggunya konsentrasi menjalankan usaha Café tersebut sejak tahun 2015 hingga sekarang tanggal 04 September 2019 atau hingga perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan Hukum tetap, dimana Penggugat Rekonpensi jika usaha dijalankan diperkirakan memperoleh omset setiap bulannya semestinya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), maka jika dihitung sejak bulan Juli Tahun 2015 hingga Bulan Agustus Tahun 2019 atau hingga perkara ini memperoleh putusan tetap = 49 (empat puluh sembilan) bulan (x) dikalikan omset setiap bulan pendapatan Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 7.350.000.000,- (Tujuh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

**B. Kerugian Imateriil**

Bahwa, kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi karena kekecewaan dan tidak dapat melaksanakan Jual Beli, diperkirakan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

- d. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- e. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

“Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (azas et aequo et bono) ‘.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban sedangkan Kuasa Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 4 September 2019 yang berbunyi sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan wanprestasi kecuuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa Turut Tergugat II tegaskan mengenai Akta Notaril yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II sudah dibuat dengan benar dan sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris yakni Undang-undang No. 30 Tahun 2004 dan

Halaman 42 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan kewenangan yang melekat pada Turut Tergugat II selaku Notaris /PPAT ;

3. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tertanggal 19 Mei 2010 in casu telah sesuai dengan Pasal 15 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Turut Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat di persidangan mengajukan Replik tanggal 18 September 2019 kemudian Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II mengajukan duplik masing-masing tanggal 25 September 2019 sedangkan Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Januari 2020 Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi. telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1. 811.000; (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada saat putusan diucapkan dimana pihak Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan, maka sesuai dengan surat pemberitahuan putusan Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi kepada pihak tersebut telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020, pada tanggal 23 Januari 2020, dengan seksama;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Permohonan Banding Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi. yang ditanda tangani oleh Tantri Yanti Muhammad, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Jumat, tanggal 24 Januari 2020, Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah

Halaman 43 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

### 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

mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 3 Februari 2020, 10 Februari 2020 dan tanggal 10 Maret 2020, dengan seksama;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan tentang berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd) dan bahwa ia dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, diberikan kesempatan untuk melihat dan membaca serta memeriksa berkas perkara perdata Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi, yang dimohonkan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 24 Januari 2020 terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Januari 2020 Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing pada tanggal 3 Februari 2020, 10 Februari 2020, 9 Maret 2020 dan tanggal 10 Maret 2020, dengan seksama;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tanggal 2 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 Maret 2020, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya masing pada tanggal 10 Maret 2020, 13 Maret 2020 dan tanggal 16 Maret 2020, dengan seksama;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 24 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Maret 2020, pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding tersebut di delegasikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan surat tanggal 30 Maret 2020 Nomor: W11.U20/1617/HK.02/III/2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

Halaman 44 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 2 Maret 2020, sebagai berikut :

**Judect Factie Pengadilan Negeri Cibinong Telah Mengenyampingkan Atau Tidak Menggunakan Keterangan Ahli Hulman Simanjuntak, S.H,M.H Yang Diajukan PEMBANDING/PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS/TERGUGAT Sebagai Materi Pertimbangan Hukum Pada Putusan No 129 Aquo Khususnya Keterangan Ahli Yang Menerangkan Gugatan Tidak Mengandung Unsur Ne Bis In Idem Sebagaimana Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdta.**

1. Bahwa Judect Factie Pengadilan Negeri Cibinong **tidak menggunakan atau telah mengenyampingkan** keterangan Ahli Hulman Simanjuntak ,S.H,M.H yang diajukan PEMBANDING/PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS (selanjutnya dalam Memori Banding ini disebut “PEMBANDING”) khususnya pada bagian yang **menerangkan atau menjelaskan bahwasanya Gugatan PEMBANDING tersebut tidak mengandung unsur Ne Bis In Idem** dengan tolak ukurnya isi ketantuan Pasal 1917 KUHPerdta. Oleh karena itu PEMBANDING menuliskan dan mengutip kembali secara keseluruhan keterangan Ahli Hulman Simanjuntak,S.H,M.H tersebut yang telah diberikan di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tertuang dalam halaman 51 sd 52 Putusan No 129 sebagai berikut dibawah ini :
  - Bahwa menurut Ahli walaupun ada putusan yang sudah inkraht sebelumnya pihak yang menyewakan mempunyai hak untuk melakukan gugatan kepada pihak penyewa karena putusan yang sudah inkraht tersebut **tidak ada kaitannya** antara putusan yang sudah inkraht dengan gugatan pengosongan obyek sewa setelah perjanjian sewa menyewa berakhir karena putusan yang dalam perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap **terkait dengan opsi membeli**, dan dalam hal putusan itu **tidak ada satupun amar putusan yang menyatakan berakhirnya sewa-menyewa dengan adanya putusan dalam perkara yang sudah inkraht**;
  - Bahwa menurut Ahli mengenai pasal 1917 KUHPerdta tentang Ne Bis In Idem, jadi suatu perkara dapat **dikatakan Ne Bis In Idem apabila**

Halaman 45 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

## 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)



mempunyai kesamaan didalam pihak, mempunyai kesamaan didalam hubungan hukum, dan memiliki kesamaan obyeknya ;

- Bahwa mengenai Ne Bis In Idem diatur juga di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan perkara yang berkaitan dengan Ne Bis In Idem. Didalam SEMA tersebut disampaikan “ Ne Bis In Idem” adalah **pengulangan perkara dengan obyek dan subyek yang sama** dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat baik dalam tingkat judect factie maupun tingkat kasasi, baik dalam lingkup peradilan umum, peradilan agama ataupun peradilan tata usaha negara;
- Bahwa menurut Ahli suatu perkara **dikatakan Ne Bis In Idem apabila mempunyai kesamaan dalam subyeknya atau para pihak yang berperkara dan obyek atau hubungan hukumnya;**
- Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas Ahi berpendapat bahwa dalam perkara gugatan yang diilustrasikan, gugatan diajukan A terhadap T tidak Ne Bis In Idem karena **hubungan hukum yang dijadikan obyek gugatan adalah berbeda, yang pertama** dalam putusan yang inkraht sebelumnya obyek atau hubungan hukumnya mengenai opsi untuk membeli **sedangkan untuk perkara yang digugat** kemudian oleh Pihak yang menyewakan adalah wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa yang telah berakhir;

**Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tanggal 14 Januari 2020 Yang Mengabulkan Eksepsi TERBANDING/TERGUGAT Mengenai Ne Bis In Idem Adalah Pertimbangan Hukum Yang Salah atau Tidak Benar Karena Tidak Mempertimbangkan Alat Bukti Secara Cukup Serta Bertentangan Dengan Fakta Yang Terungkap (Olvondoende Gemotiveerd).**

2. Bahwa pertimbangan hukum Judect Factie Pengadilan Negeri Cibinong dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tanggal 14 Januari 2020 yang menyatakan Gugatan PEMBANDING **mengandung** Unsur Ne Bis In Idem dengan mengacu Pasal 1917 KUHPdata adalah merupakan **pertimbangan hukum yang Salah atau Tidak Benar** karena tidak mempertimbangkan alat bukti secara cukup bahkan bertentangan dengan fakta yang terungkap dipersidangan (*Olvondoende Gemotiveerd*) sebagaimana termuat pada halaman 58 dan halaman 59 dari Putusan No 129 sebagai berikut :

Halaman 46 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



**Kutipan Pertama Pertimbangan Hukum Halamam 58 Putusan :**

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti tersebut, ternyata, diperoleh fakta sebagai berikut:*

- *Bahwa, telah ada Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015;*
- *Bahwa dalam perkara terdahulu, yang menjadi pihak dalam perkara ini adalah:*
  1. *Tendy Irianto, S.E. sebagai Penggugat yakni Pihak Penyewa*
  2. *Ny. Vonny Iskandar Sangaji sebagai Tergugat I yakni Pihak Yang Menyewakan;*
  3. *Tn.Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji sebagai Tergugat II yakni Pihak Yang Menyewakan ;*
  4. *PT.Belanova Country Mall sebagai Turut Tergugat I yakni Pihak Yang Membangun/Developer ;*
  5. *Ny. Natalia Lini Handayani,S.H. sebagai Turut Tergugat II, yakni Pejabat Notaris/PPAT yang membuat Akta perjanjian;*
- *Bahwa obyek perkaranya adalah*
  - *Sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (RUKO) 2 lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Cipambuan, yang terletak di:*
    - *Propinsi : Jawa barat*
    - *Kabupaten : Bogor*
    - *Kecamatan : Citeureup*
    - *Kelurahan : Cipambuan*
  - Seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul – Bogor – Jawa Barat ;*
- *Bahwa, lahirnya hubungan hukum para Subjek Hukum a quo, didasari atas Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor 40 Tertanggal 19 Mei 2010;"*



**Kutipan Kedua Pertimbangan Hukum Halaman 58 dan Halaman 59 Putusan:**

*"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai tentang yang menjadi subjek dan objek perkara dalam perkara ini adalah sebagai berikut :*

- *Ny. Vonny Iskandar sebagai Penggugat ;*
- *Bpk. Tedy Irianto, S.E. sebagai Tergugat ;*
- *PT. Belanova Country Mall sebagai Turut Tergugat I ;*
- *Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. sebagai Turut Tergugat II*

*Yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor 40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, dan dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dan diketahui Turut Tergugat I “;*

**Kutipan Ketiga Pertimbangan Hukum Halaman 59 Putusan :**

*"Menimbang, bahwa Pasal 1917 KUH Perdata menyebutkan, "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan”;*

**Kutipan Keempat Pertimbangan Halaman 59 Putusan :**

*"Menimbang, bahwa Pasal 1917 KUH Perdata juga memuat syarat agar suatu perkara dapat memenuhi syarat Ne bis in idem yaitu :*

1. *Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang **dituntut harus sama** ;*
2. *Tuntutan **harus didasarkan pada alasan yang sama** ;*
3. *Dan **harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula** “.*

**Kutipan Kelima Pertimbangan Halaman 59 Putusan :**

*"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai keseluruhan dalil dalil gugatan Penggugat dan juga dalil sangkalan Tergugat, ternyata yang menjadi pihak dan pokok permasalahan dalam perkara ini sama dan telah dipertimbangkan dalam putusan terdahulu”;*

**Kutipan keenam Pertimbangan Halaman 59 Putusan :**

*"Menimbang, bahwa oleh karena para pihak dalam perkara ini adalah relatif sama dengan para pihak dalam perkara terdahulu, dan objek perkaranya juga sama, telah dijatuhi putusan sebelumnya, maka dalam perkara ini telah memenuhi persyaratan Ne bis in idem”;*

3. *Bahwa PEMBANDING sangat keberatan dan menolak pertimbangan -pertimbangan hukum sebagaimana telah dipaparkan pada butir 2 (dua) diatas karena Gugatan Wanprestasi PEMBANDING **tidak mengandung unsur Ne Bis In Idem** sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdata **walaupun telah ada** Putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van*

*Halaman 48 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gewijsde) yaitu Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/Pdt/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 (Bukti P-20, P-19 dan P-18) dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa mengenai Ne Bis In Idem diatur dalam Pasal 1917 KUHPdata yang isinya sebagai berikut :

*“Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh terhadap pihak pihak yang sama didalam hubungan hukum yang sama”;*

- b. Bahwa Bukti P-20, P-19, dan P-18 yang mempunyai kesamaan dengan Bukti T-3, T-2, T-1 berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/Pdt/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 (selanjutnya dalam Memori Banding ini disebut “ **Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht**”) tidak dapat digunakan untuk menyatakan Gugatan PEMBANDING termasuk Gugatan Ne bis In Idem sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPdata karena Bukti P-2 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruko No 40 Tanggal 19 Mei 2010 (selanjutnya dalam Memori Banding ini disebut “ **Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40**”) adalah termasuk jenis **Perjanjian Timbal Balik** sebagaimana dijelaskan Ahli yang diajukan Penggugat yaitu **Hulman Panjaitan, SH, MH** , pada intinya sebagaimana dikutip dibawah ini :

Di dalam Perjanjian Timbal Balik secara hukum dimungkinkan adanya lebih satu wanprestasi, **Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht berdasarkan Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40 aquo** mengenai wanprestasinya Penggugat sehubungan Opsi Membeli dan **Gugatan Penggugat berdasarkan Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40** sehubungan wanprestasinya Tergugat karena tidak bersedia menyerahkan Ruko (Obyek sewa) kepada Penggugat padahal masa sewa Ruko **telah berakhir sejak tanggal 19 July 2013** ( masa sewa Ruko dari 19 Mei 2010 sd 19 Juli 2013);

Halaman 49 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



Sehingga berdasarkan penjelasan diatas terlihat jelas **adanya perbedaan** antara Gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT dengan Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht yaitu **mengenai hal yang dituntut (digugat) dan alasan yang menjadi dasar tuntutan (gugatan);**

c. Bahwa Pihak-Pihak yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht **berbeda** dengan Pihak-Pihak yang ada dalam Gugatan PEMBANDING yaitu :

**Dalam Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht**, pihak-pihak-nya yaitu : **1)** Tendency Irianto selaku Penggugat **2)** Ny Vony Iskandar selaku Tergugat I, **3)** Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Tergugat II , **4)** PT. Belanova Country Mall selaku Turut Tergugat I, **5)** Ny Natalia Lini Handayani,S.H ( Notaris) selaku Turut Tergugat II.

**Sedangkan Gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT**, pihak-pihaknya yaitu : **1)** Ny Vony Iskandar selaku Penggugat, **2)** Tendency Irianto selaku Tergugat, **3)** PT Belanova Country Mall selaku Turut Tergugat I, **4)** Ny Natalia Lini Handayani,S.H ( Notaris) selaku Turut Tergugat II ;

Berdasarkan perbandingan tersebut **terlihat dengan jelas dan nyata adanya perbedaan Subyek dan Kedudukannya (Pihak-pihak)** baik sebagai Penggugat maupun Tergugat dalam Putusan Pengadilan Yang Inkracht dengan Gugatan PEMBANDING, **selain itu yang membedakan** juga dalam Gugatan PEMBANDING **tidak terdapat** Muhamad Nur Asy Syarif selaku Pihak dalam perkara;

d. Bahwa dengan landasan isi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata yang mengatur mengenai Ne Bis In Idem dihubungkan dengan penjelasan butir b dan c diatas walaupun ada kesamaan mengenai obyek gugatan yaitu Ruko **namun terlihat jelas adanya perbedaan** mengenai apa yang dituntut (digugat) dan dasar mengajukan tuntutan (gugatan) serta Subyek dan Kedudukannya dalam Gugatan (Pihak-Pihak) secara rinci sebagai berikut :

- **Adanya perbedaan mengenai hal yang dituntut (digugat) dan alasan yang menjadi dasar tuntutan (gugatan)**, dimana Gugatan PEMBANDING **berdasarkan** Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40 dan Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht **berdasarkan** pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40.
- **Adanya perbedaan mengenai Subyek-nya dan kedudukan-nya (Pihak-pihak), dalam Gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT**, Ny

Halaman 50 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



Vonny Iskandar sebagai Penggugat, Tendy Irianto sebagai Tergugat **sedangkan dalam Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht** Penggugat adalah Tendy Irianto dan Ny Vony Iskandar dan Mjuhamad Nur Basuki selaku Tergugat I dan II (Vide : dalam Gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT tidak terdapat Muhamad Nur Arif Sangaji selaku pihak).

Dengan penjelasan diatas maka persyaratan Nebis In Idem sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPdata **tidak dapat diterapkan atau tidak dapat dikenakan** dalam Gugatan PEMBANDING.

- e. Bahwa guna mendukung penjelasan diatas yang pada intinya Gugatan PENGGUGAT **tidak mengandung Ne Bis In Idem**, hal ini sesuai dengan penjelasan atau keterangan Ahli yang diajukan PEMBANDING yaitu Hulman Simanjuntak. S.H,M.H yang telah diberikan di **Pengadilan Negeri Cibinong** tertuang di halaman 51 dan 52 Putusan 129 , namun keterangan atau penjelasan Ahli Hulman Simanjuntak,SH,MH tersebut sebagaimana telah dijelaskan pada butir 1 (satu) diatas **tidak dijadikan** sebagai materi pertimbangan hukum Judec Factie Pengadilan Negeri Cibinong dalam memberikan pertimbangan hukum sehubungan Gugatan Nebis In Idem dalam Putusan No 129. Walaupun keterangan/penjelasan Ahli Hulman Simanjuntak,S,H,M,H tersebut telah tersampaikan pada butir 1 (satu) diatas namun guna kejelasan maka PEMBANDING menyampaikannya kembali sebagaimana termuat dalam Putusan 129 halaman 51 dan 52 sebagai berikut:

- Bahwa menurut Ahli walau ada putusan yang sudah inkracht sebelumnya pihak yang menyewakan mempunyai hak untuk melakukan gugatan kepada pihak penyewa karena putusan yang sudah inkracht tersebut **tidak ada kaitannya** antara putusan yang sudah inkracht dengan gugatan pengosongan obyek sewa setelah perjanjian sewa menyewa berakhir karena putusan yang dalam perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap **terkait dengan opsi membeli** dan dalam hal putusan itu **tidak ada satupun amar putusan yang menyatakan berakhirnya sewa-menyewa dengan adanya putusan dalam perkara yang sudah inkracht.**
- Bahwa menurut Ahli mengenai pasal 1917 KUHPdata tentang Ne Bis In Idem, jadi suatu perkara dapat **dikatakan Ne Bis In**

Halaman 51 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



Idem apabila mempunyai kesamaan didalam pihak, mempunyai kesamaan didalam hubungan hukum, dan memiliki kesamaan obyeknya .

- Bahwa mengenai Ne Bis In Idem diatur juga di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan perkara yang berkaitan dengan Ne Bis In Idem. Didalam SEMA tersebut disampaikan “ Ne Bis In Idem” adalah **pengulangan perkara dengan obyek dan subyek yang sama** dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat baik dalam tingkat judect factie maupun tingkat kasasi, baik dalam lingkup peradilan umum, peradilan agama ataupun peradilan tata usaha negara.

Kiranya perlu disampaikan juga mengenai bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40 merupakan Perjanjian Timbal Balik sebagaimana dikemukakan oleh ahli Hilman Simanjuntak, S.H, M.H tersebut juga didukung oleh keterangan atau penjelasan Ahli M. Rizky Idila, S.H, M.H yang diajukan TERBANDING/TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI (mohon selanjutnya dalam Memori Banding ini disebut “TERBANDING”) yang menerangkan bahwa **“Perjanjian Timbal Balik sangat dimungkinkan ada lebih dari satu prestasi dan dapat diatur dalam undang-undang”** sebagaimana termuat dalam Putusan No 129 halaman 55.

Selain alat bukti keterangan Ahli diatas, **guna mendukung dan menguatkan bahwa Gugatan tidak mengandung unsur-unsur Ne Bis In Idem** maka agar kiranya Judect Factie Pengadilan Tinggi lebih jelas memahami secara materiel Gugatan perkara ini maka PEMBANDING meyakinkan fakta bahwa berdasarkan Bukti P-2 yaitu **Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40, Perjanjian telah berakhir pada tanggal 19 Juli 2013** sedangkan Bukti P-20, P-19 dan P-18 Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht baru **diputus pada tanggal 8 Juli 2015**, maka jelas-jelas secara faktual TERBANDING **telah Wanprestasi karena telah melanggar** isi ketentuan Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40 karena **setelah tanggal 19 Juli 2013 sampai saat ini tidak bersedia menyerahkan obyek sewa (Ruko)** kepada PEMBANDING, dan Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht

Halaman 52 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



untuk amar putusan yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*) yakni amar putusan nomor 4 (empat) **belum pernah dilaksanakan** oleh TERBANDING sampai saat ini, adapun isi amar putusan tersebut sebagai berikut :

**Menghukum Tergugat I (Penggugat dalam perkara ini) dan Tergugat II (Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji/ suami Penggugat ) untuk melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No. 40 Tertanggal 19 Mei 2000 atas obyek dan bangunan aquo .... dst.....**

Dengan fakta **belum pernah** dilaksanakan eksekusi terhadap isi amar Putusan aquo diatas maka TERBANDING **tidak mempunyai hak hukum apapun untuk menguasai dan menggunakan** Ruko tersebut sejak masa sewa Ruko telah berakhir pada tanggal 19 Juli 2013 sampai saat ini, dan Putusan Pengadilan Yang Telah Inkracht aquo dengan amar putusan nomor 4 (empat) aquo **bukanlah bukti kepemilikan** hak atas Ruko, sehingga sangat jelas dan terang benderang TERBANDING **telah wanprestasi** melanggar isi ketentuan Pasal 13 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40 (Bukti P-2).

4. Bahwa sebagai kesimpulan dari keseluruhan uraian penjelasan diatas dari butir 1 sd 3 dapat dinyatakan Gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT dalam perkara ini nyata-nyata dan jelas **tidak mengandung unsur Ne Bis In Idem sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara**, oleh karena itu mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Tinggi cq Yth Majelis Hakim Tinggi pemeriksa perkara ini agar mengenyampingkan dan menolak Eksepsi Tergugat mengenai Ne Bis In Idem aquo.

MAKA

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 1 sampai dengan butir 4 tersebut diatas, maka kiranya cukup beralasan PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS/TERGUGAT mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq Yth Majelis Hakim Tinggi pemeriksa dan yang mengadili perkara ini agar berkenan memutus sebagai berikut :

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Banding dan Memori Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya

Halaman 53 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong  
No.129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tanggal 14 Januari 2020 yang dimohonkan  
Banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam EKSEPSI

- Menolak Eksepsi TERBANDING/TERGUGAT untuk seluruhnya.

### Dalam KONPENSASI

#### Dalam Provisi :

1. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT untuk keluar dan meninggalkan dalam keadaan kosong tanpa beban hukum apapun serta menghentikan segala kegiatan yang dilakukan, termasuk juga menghentikan kegiatan usaha restaurant dan café dengan nama Vergine Café selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas obyek sewa-menyewa berupa :

*Sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (dua) lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik sebesar 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telephone dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Cipambuan, yang terketak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Cipambuan, seluas ± 265 M<sup>2</sup> (lebih kurang duaratus enampuluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul atas nama penghadap Nyonya VONNY ISKANDAR SANGAJI berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal hari ini nomor 0248/PPJB-RCM/05/2010;*

2. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila TERBANDING/TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan Putusan Provisi tersebut, terhitung sejak Putusan Provisi tersebut diputuskan hingga Putusan Perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan PEMBANDING/ PENGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 54 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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. Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dibuat dihadapan Ny Natalia Lini Handayani Notaris di Bogor adalah sah dan mengikat PENGGUGAT/PEMBANDING dan TERGUGAT/TERBANDING ;
3. Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dibuat dihadapan Ny.Natalia Lini Handayani Notaris di Bogor telah berakhir pada tanggal 19-July -2013 ;
4. Menyatakan TERBANDING/TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji karena setelah Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 berakhir pada tanggal 19-July-2013, TERBANDING/TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya menyerahkan obyek sewa aquo kepada PEMBANDING/PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih serta terpelihara baik dan berikut kunci-kuncinya selengkapny sebagaimana diatur dalam Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010, adapun obyek sewa-menyewa berupa :  
*Sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (dua) lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik sebesar 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telephone dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Cipambuan, yang terketak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Cipambuan, seluas ± 265 M<sup>2</sup> (lebih kurang duaratus enampuluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul atas nama penghadap Nyonya VONNY ISKANDAR SANGAJI berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal hari ini nomor 0248/PPJB-RCM/05/2010;*
5. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT melaksanakan ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dengan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapny kepada PEMBANDING/PENGGUGAT;
6. Menghukum TERBANDING/ TERGUGAT untuk keluar dan meninggalkan obyek Sewa-Menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4

Halaman 55 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)



(empat) diatas dalam keadaan kosong serta tidak ada siapapun atau pihak lain manapun yang menempati, menguasai serta menggunakan dan bebas dari beban hukum apapun, apabila diperlukan dalam melaksanakan petitum ini dapat meminta bantuan Lembaga yang berwenang dalam hal ini Kepolisian Negara Republik Indonesia (POLRI) atau Lembaga yang berwenang lainnya;

7. Menyatakan PEMBANDING/PENGGUGAT telah mengalami Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil sebagai akibat dari perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji yang dilakukan TERBANDING/TERGUGAT yang terdiri dari :
  - a. Kerugian Materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 terhitung dari sejak berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 dengan jumlah masa kelalaian selama 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari sehingga Kerugian Materiil yang dituntut kepada TERBANDING/TERGUGAT adalah sebesar 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari X Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) = **Rp 1.059.000.000,-** (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah);
  - b. Kerugian Materiil PEMBANDING/PENGGUGAT berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh selama 69 (enam puluh sembilan) bulan terhitung dari sejak berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 karena PEMBANDING/PENGGUGAT tidak dapat menyewakan Ruko RK-8 Nomor 1 Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall Sentul kepada pihak lain, dengan perhitungan harga sewa per-bulan Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga jumlah kehilangan keuntungan finansial yang dituntut kepada TERBANDING/TERGUGAT adalah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) X 69 (enam puluh sembilan) bulan = **Rp 1.380.000.000,-** (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
  - c. Kerugian Immateriil karena perbuatan Wanprestasi atau Ingkar janji yang dilakukan TERBANDING/TERGUGAT telah menyebabkan PEMBANDING/PENGGUGAT tidak dapat menjalani kehidupan dengan baik karena pikirannya terganggu dan tidak tenang baik dalam pekerjaan maupun kegiatan sehari-hari, sehingga produktivitas dan ketentraman hidup menjadi menurun, yang semuanya itu menurut hukum dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai kepada TERGUGAT sejumlah Rp **25.000.000.000,-** (dua puluh lima milyar rupiah);

8. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT untuk membayar secara langsung dan tunai serta sekaligus lunas kepada PEMBANDING/PENGUGAT atas Kerugian baik Materiil maupun Imateriil dengan jumlah sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 terhitung dari sejak berakhirnya Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019, dengan jumlah masa kelalaian selama 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari sehingga Kerugian materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 yang harus dibayar TERBANDING/TERGUGAT adalah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 2.118 (dua ribu seratus delapan belas) hari = **Rp 1.059.000.000,-** (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah);
  - b. Kerugian Materiil berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh selama 69 (enam puluh sembilan) bulan terhitung dari sejak berakhirnya Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 7-Mei-2019 karena PEMBANDING/PENGUGAT tidak dapat menyewakan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada pihak lain dengan perhitungan harga sewa per-bulan sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga Kerugian Materiil atas kehilangan keuntungan finansial yang harus dibayar TERBANDING/TERGUGAT sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) X 69 (enam puluh sembilan) bulan = **Rp 1.380.000.000,-** (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
  - c. Kerugian Imateriil karena perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji yang dilakukan TERBANDING/TERGUGAT telah menyebabkan PEMBANDING/PENGUGAT tidak dapat menjalani kehidupan dengan baik karena pikirannya terganggu dan tidak tenang baik dalam pekerjaan maupun kegiatan sehari-hari, sehingga produktivitas dan ketentraman hidup menjadi menurun, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai, sehingga TERBANDING/TERGUGAT harus membayar Kerugian Imateriil sejumlah Rp **25.000.000.000,-** (dua puluh lima milyar rupiah)

Halaman 57 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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)



9. Menyatakan Jumlah Kerugian Materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 13 bagian alinea kedua Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 sejumlah **Rp 1.059.000.000,-** (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana disebut pada petitum butir 7 huruf a diatas akan terus bertambah sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari sampai TERBANDING/TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil sebagaimana dimaksud dalam petitum butir 7 huruf a tersebut dan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada PEMBANDING/PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapny atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
10. Menyatakan jumlah Kerugian Materiil berupa kehilangan keuntungan financial yang seharusnya diperoleh sejumlah **Rp 1.380.000.000,-** (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam petitum butir 7 huruf b diatas akan terus bertambah sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupih) per-bulan sampai TERBANDING/TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil petitum butir 7 huruf b tersebut dan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada PEMBANDING/PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapny atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
11. Menyatakan Jumlah Kerugian Materiil sejumlah **Rp 1.059.000.000,-** (satu milyar lima puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana disebut pada petitum butir 7 huruf a diatas secara hukum patut dikenakan Bunga dengan ditetapkan sebesar 6 % per-tahun terhitung sejak dari berakhirnya jangka waktu Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 tanggal 19-July-2013 hingga TERBANDING/TERGUGAT membayar lunas Kerugian Materiil dalam petitum butir 7 huruf a tersebut dan menyerahkan obyek sewa-menyewa sebagaimana disebutkan pada petitum nomor 4 (empat) diatas kepada PEMBANDING/PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dapat ditempati, bersih, baik serta berikut kunci-kuncinya selengkapny atau sampai ketika Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), apabila TERBANDING/TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap harta kekayaan berupa benda tetap maupun benda bergerak milik TERBANDING/TERGUGAT, yang data rinciannya mengenai harta kekayaan TERBANDING/TERGUGAT baik benda tetap maupun benda bergerak akan menyusul kemudian;
14. Menghukum TURUT TERBANDING/ TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERBANDING/TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan perkara ini;
15. Menghukum TERBANDING/TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONPENSI

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi PENGGUGAT REKONPENSI/TERBANDING untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI/TERBANDING seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI/TERBANDING sebagai Penggugat yang beritikad tidak baik;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum TERBANDING/TERGUGAT/PENGGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## ATAU

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 24 Maret 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar telah memberikan pertimbangan Hukum mengabulkan atas Eksepsi yang

Halaman 59 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

### 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

diajukan oleh Terbanding semula Tergugat mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat mengandung Ne Bis In Idem aquo ;

- Bahwa, didalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex factie telah tepat dan benar tersebut sebagaimana mana dalam Putusan aquo pada halaman 59 Alinea Ke 6 (enam) , dinyatakan :

" Menimbang, bahwa oleh karena para pihak dalam perkara ini adalah relatif sama dengan para pihak dalam perkara terlebih dahulu, dan objek perkara juga sama, telah dijatuhi putusan sebelumnya, maka dalam perkara ini telah memenuhi syarat Ne Bis In Idem"

- Bahwa, Terbanding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan adanya dasar hubungan hukum yang lahir antara Para Pihak Terbanding dan Pembanding adalah Lahirnya hubungan hukum Para Subjek Hukum, atas dasar Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bogor ;
- Bahwa, Terbanding sangat sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menjadi Objek yang dipersengketakan adalah berupa :
  - Sebuah Bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Cipambuan, yang terletak di :
    - Propinsi : Jawa Barat
    - Kabupaten : Bogor
    - Kecamatan : Citeureup
    - Kelurahan : Cipambuan

Seluas + 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai kompleks Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul, Bogor - Jawa Barat ;

- Bahwa, dengan demikian dapat disimpulkan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan hukumnya dan memutus telah sesuai dengan hukum acara nya ;
- Bahwa, dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar telah memeriksa dan mengadili perkara tidak mengabaikan hukum acara, karena Hakim mempunyai sikap kebijaksanaan sendiri atas

Halaman 60 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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

pengetahuannya dan atau pengetahuanbya yang belum diketahui umum dalam mengam, bil putusan;

- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan dan memutus perkara mengandung Unsur Ne Bis In Idem sudah tepat dan benar, sebagaimana terungkap dalam persidangan, yakni:

- a. terbukti Pihak Subjek Hukumnya sama;
- b. Objek Hukum Perjanjian sama;
- c. Hubungan Hukum yang lahir sama;

- Bahwa, dalil-dalil Pembanding / Penggugat tidak ada hal-hal yang baru dan kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena patutlah ditolak upaya Hukum Banding dari Pihak Pembanding/Penggugat ;

- Bahwa, dalil-dalil Tergugat/Terbanding mengenai Rekonpensi sesuai apa yang telah dituangkan dalam persidangan, jika berkenan Majelis Hakim Banding dapat lah mengadili sendiri untuk dikabulkan ;

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar Hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka kami selaku Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Yth. Kepanniteraan Pengadilan Negeri Cibirong, berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

- Menolak Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibirong Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Tanggal 14 Januari 2020

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi-Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak atau tidak dapat diterima tuntutan Penggugat seluruhnya ;

Halaman 61 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

#### 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

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

### DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat Rekonsensi berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap ;**
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk melaksanakan Perjanjian Jual beli dengan Penggugat Rekonsensi yang dibuat dan dihadapan Pejabat Notaris/PPAT disaksikan oleh Turut Tergugat I **in casu** P.T. Belanova Country Mall yang telah ditunjuk oleh Penggugat Rekonsensi dalam Notaris/PPAT Wilayah Kerja sesuai dengan Wilayah Hukum Keberadaan Objek **Aquo** atau setidaknya-tidaknya dalam Wilayah Hukum Kabupaten Bogor dengan segera dilaksanakan 30 (tiga puluh) hari lamanya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi dan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk melaksanakan proses jual beli berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan** harga jual beli yang diperjanjikan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan dan atau didepan Ny. Natalia Handayani, S.H., Notaris di Kota Bogor dengan harga Jual tahun ke tiga (2012) sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang Dwangsoom sebesar Rp. 1.000.000,- berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 Tanggal 8 Juli 2015 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 434/PDT/2013/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2013 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbi Tanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan**

Halaman 62 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**hukum tetap**, karena tidak melaksanakan Proses Jual beli hingga saat ini terhitung sejak Tanggal 8 Juli 2015 Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2991 K/Pdt/2014 hingga diajukannya Jawaban Tergugat ini tanggal 04 September 2019 dan atau hingga perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum tetap diperkirakan :

Tanggal 8 Juli 2015 sampai 04 September 2019 = 1.519 hari Kalendar (x) dikalikan Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari dwangsom menjadi sebesar Rp. 1.519.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan belas juta rupiah) setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi, berupa :

A. Kerugian Materiil

1. Penggugat Rekonpensi telah melakukan Renovasi Bangunan Rumah dan Toko **Aquo** untuk usaha café bernama dahulu Vergine Café, diperkirakan mengeluarkan biaya materiil bahan bangunan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) ;
2. Bahwa, Kerugian lainnya akibat tidak dapat dilaksanakan Jual Beli oleh Tergugat Rekonpensi dan Tn. Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji dan berakibat terganggunya konsentrasi menjalankan usaha Café tersebut sejak tahun 2015 hingga sekarang tanggal 04 September 2019 atau hingga perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan Hukum tetap, dimana Penggugat Rekonpensi jika usaha dijalankan diperkirakan memperoleh omset setiap bulannya semestinya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), maka jika dihitung sejak bulan Juli Tahun 2015 hingga Bulan Agustus Tahun 2019 atau hingga perkara ini memperoleh putusan tetap = 49 (empat puluh sembilan) bulan (x) dikalikan omset setiap bulan pendapatan Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 7.350.000.000,- (Tujuh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

B. Kerugian Imateriil

Bahwa, kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi karena kekecewaan dan tidak dapat melaksanakan Jual Beli, diperkirakan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Halaman 63 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG

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)





8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU,

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*azas et aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, serta mempelajari dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada pokoknya tidak terdapat hal-hal baru yang dikemukakan dalam memori banding, maupun dalam kontra memori banding tersebut melainkan hanya merupakan pengulangan saja tentang hal-hal yang telah dikemukakan di Pengadilan tingkat pertama sehingga tidak perlu dipertimbangan lagi dalam pemeriksaan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pokoknya berkesimpulan bahwa perkara ini memenuhi syarat sebagai perkara yang bersifat *Ne bis in idem* dengan alasan objek sengketa dan para pihak adalah sama dan dasar gugatan sengketa terdahulu adalah ex pasal 16 dari Akta Perjanjian-Sewa Menyewa No. 40 thn 2010 dimana psl 16 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No. 40 thn 2010 tertanggal 19 Mei 2010 menggugurkan hak Penggugat/sekarang Pembanding untuk mengajukan dasar hukum sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari, meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan alasan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum dan alasan-alasan tersebut diambil alih dijadikan sebagai pertimbangan dan alasannya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan *a quo*, seluruh alasan-alasan keberatan yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Januari 2020 Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020, beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, oleh karena itu, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Staatsblad* Nomor 44 Tahun 1941, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN Cbi, tanggal 14 Januari 2020 yang di mohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Rabu, tanggal 10 Juni 2020, oleh kami Dehel K. Sandan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Budi Santoso, S.H., M.H. dan Hidayatul Manan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-hakim anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2020, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota tersebut dengan dibantu oleh Saleha, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 65 dari 66, Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT BDG



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

ttd.

Budi Santoso, S.H., M.H.

ttd.

Hidayatul Manan, S.H., M.H.

ttd.

Dehel K. Sandan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Saleha.

Perincian biaya perkara :

- Biaya materai ..... Rp. 6.000,00
- Biaya redaksi ..... Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya..... Rp. 134.000,00

Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)