



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 133/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Direktur CV WAHANA CITRA WISATA, berkedudukan di Jalan Raya Cikopo Nomor 50 Kelurahan/Desa Gadog Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUNG ARDHANARI, S.H., M.H., pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "AGUNG ARDHANI & PARTNERS" beralamat Jalan KH Sholeh Iskandar No.1 Komplek Bukit Cimanggu City Blok T. 12 No.3 Tanah Sareal Bogor, berdasarkan surat kuasa Banding tanggal 3 Pebruari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat I** ;

Lawan :

1. **SITI ACHWANINGSIH**, bertempat tinggal di Jatijajar RT 001/007 Kelurahan Jatijajar, Kecamatan Tapos Kota Depok Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598/Sk.Pdt/2020/PN.Cbi tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I** ;
2. **SUNARKO, SE**, bertempat tinggal di Sambiroto RT 001/RW 001 Kelurahan Sambiroto Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN.Cbi tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II** ;

3. **SUNTORO**, bertempat tinggal di Jalan Nanas 1 Nomor 7 RT 003/004 Kelurahan Utan Kayu Selatan Kecamatan.Matraman Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN. Cbi Tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Penggugat III** ;

4. **ANDAYANI**, bertempat tinggal di Sambiroto RT 001/RW 001 Kelurahan Sambiroto Kecamatan Baron Kabupaten Nganjuk Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt/2020/PN.Cbi tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Penggugat IV** ;

5. **SLAMET RAHARDJO**, bertempat tinggal di Sambiroto RT 001/RW 001 Kelurahan Sambiroto Kecamatan.Baron Kabupaten Nganjuk Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN.Cbi tanggal 03

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Penggugat V** ;

6. RIO JORDAN TOMASDA, bertempat tinggal di Pulau Putri E-2 Nomor 06 RT 008/RW 009 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN. Cbi Tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI** semula **Penggugat VI** ;

7. GLORIA ANGELITA TOMASOWA, bertempat tinggal di Pulau Putri E-2 No. 06 RT 008 RW 009 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN. Cbi Tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII** semula **Penggugat VII** ;

8. FARREL BARETA TOMASOWA, bertempat tinggal di Pulau Putri E-2 No. 06 RT 008/RW 009 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN. Cbi

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VIII** semula **Penggugat VIII** ;

9. BEDRA NUBIASHSANTY, bertempat tinggal di Batu Amar III Nomor 02 RT 007 RW 003 Kelurahan Batu ampar Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN. Cbi tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IX** semula **Penggugat IX** ;

10. OSCAR TORINO, bertempat tinggal di Vila Mutiara Gading 2 Blok W4 No. 01 RT 006/RW.023 Kelurahan Karang Satria Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUANDA, SH dan INGRAN ROY TORNANDO, S.H, Para Advokat, pada Kantor Hukum IRJ & Partner berkantor di Jalan Raya Seroja Nomor 50 RT 02/RW 028 Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 598 / Sk.Pdt / 2020 / PN.Cbi tanggal 03 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding X** semula **Penggugat X** ;

DAN

SRIHANI PRASETYOWATI, S.H., M.Kn, bertempat tinggal di Jalan Veteran II Nomor 35 Banjarwaru, Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUNG ARDHANARI, S.H., M.H., dan SAMSUL BAHRI, S.H., Para Advokat, pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "AGUNG ARDHANI & PARTNERS" beralamat di GRAHA STIO Ruko DTT Nomor 3 Jalan KH Sholeh Iskandar seberang Jogja Dept Store Tanah Sereal Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong, Register No. 640 / Sk.Pdt / 2020 / PN. Cbi Tanggal 16 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 173 / Pdt.G / 2020 / PN. Cbi, tanggal 21 Januari 2021 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 06 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Para ahli waris pemilik Hotel New Soen sekarang diketahui dirubah menjadi Larnotel, yang berasal dari warisan orang tua/paman Kami yaitu para Almarhum/ah Tumirah binti Soebadi Kartosentono, Subirahayu binti Soebadi Kartosentono, Tartina binti Soebadi Kartosentono, Hj Tartini binti Soebadi Kartosentono dan H. Agus Soeniran bin Soebadi Kartosentono yang terletak di Jln Raya Cikopo No. 50 Kelurahan/Desa Gadog, Kecamatan Megamendung dahulu Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
2. Bahwa, pada tanggal 10 Mei 2018 Hotel New Soen sekarang dirubah menjadi Larnotel setelah di sewakan kepada CV.WAHANA CITRA WISATA oleh salah satu dari para ahli waris pemilik Hotel New Soen yaitu Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi Kartosentono yang tercatat dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn);
3. Bahwa, dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 tentang Sewa menyewa hotel New Soen antara Tergugat dengan Almarhum Hj. Tartini, Para Penggugat merasa di rugikan sehingga Para Penggugat mempermasalahkan perjanjian Sewa Menyewa hotel New Soen(Larnotel) dengan Tergugat tersebut, dan Para Penggugat telah berupaya menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dengan mengirimkan surat somasi I dan Somasi II kepada Tergugat, yang kemudian terjadi pertemuan antara Para penggugat dengan Tergugat dan dihadiri juga oleh Turut Tergugat, untuk musyawarah secara kekeluargaan, namun upaya penyelesaian secara kekeluargaan antara Para Penggugat sebagai ahli waris dari pemilik hotel New Soen(Larnotel) dengan Tergugat tidak mendapatkan kata sepakat;

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, karena penyelesaian secara kekeluargaan antara Para Penggugat sebagai ahli waris dari pemilik hotel New Soen(Learnotel) dengan Tergugat menemui jalan buntu, dengan sangat terpaksa akhirnya Para Penggugat yang telah dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa antara Hj.Tartini dengan Tergugat mengajukan gugatan Pembatalan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 di Pengadilan Negeri Cibinong;
5. Bahwa, dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn) antara CV. WAHANA CITRA WISATA dan Almarhumah Hajjah Tartini sangat merugikan Para Penggugat selaku pemilik hotel New Soen dalam Pasal 8 ayat (1), (2) dan Pasal 9 ayat (3), (4) yaitu :

Pasal 8 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

- (1) Pihak Kedua di perkenankan untuk mengadakan penambahan atau perubahan (renovasi) selama masa sewa berlangsung;
- (2) Penambahan-penambahan atau perubahan tersebut, termasuk izin perombakan bangunan (apabila di perlukan) di lakukan atas biaya pihak pertama dengan jumlah biaya sesuai dengan Pasal 2 ayat 2, jika biaya Renovasi melebihi biaya tersebut, maka akan menjadi hutang pihak pertama kepada pihak kedua;

Pasal 9 ayat (3) dan (4) yang berbunyi :

- (3) Apabila pada tanggal 02-01-2028 (dua Januari dua ribu dua puluh delapan) Pihak Pertama masih memiliki hutang (biaya Renovasi) kepada pihak Kedua, maka pihak pertama wajib melunasi hutang tersebut sebelum kontrak berakhir;
 - (4) Apabila pihak pertama belum melunasi hutang biaya renovasi sebagaimana yang telah di tentukan dalam Pasal 9 ayat 3 tersebut di atas, maka pihak kedua masih boleh mempergunakan tempat yang di sewanya sebagai tempat usaha yang di tentukan oleh pihak kedua, sampai dengan lunasnya hutang tersebut;
6. Bahwa, dalam Pasal tersebut di atas Para Penggugat selaku ahli waris pemilik Hotel New Soen sangat di rugikan dalam Akta perjanjian Sewa Menyewa tersebut, karena dalam perjanjian tersebut memadukan antara perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian hutang piutang, di mana Para Penggugat harus menanggung biaya lebih renovasi hotel New Soen(Learnotel) yang di sepakati sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sesuai dengan Pasal 2 ayat 2 kepada Tergugat I sebagai hutang, padahal antara Para Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada kata sepakat terkait perjanjian hutang piutang, di mana Para Penggugat mengetahui sebatas hubungan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat dengan salah satu ahli waris pemilik

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Hotel New Soen(Learnotel) yaitu Almarhum Hj. Tartini dan Para Penggugat mengetahui juga minat Tergugat yang akan membeli Hotel New Soen dengan ahli waris dari pemilik hotel New Soen(Learnotel);

7. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, Perbuatan Tergugat dapat di kwalifikasikan menyalahgunaan keadaan (misbruit Van Omstandigheden) dalam pembuatan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 dengan salah satu ahli waris Hj. Tartini karena dengan keahlian Tergugat sebagai pelaku bisnis memanfaatkan Almarhum Hj Hartatie yang tidak paham bisnis, untuk menanda tangani perjanjian hutang piutang dengan di samarkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa, untuk mengikat para ahli waris dari pemilik hotel New Soen menjual murah kepemilikan atas hotel New Soen(Learnotel) Kepada Tergugat, karena Tergugat ada maksud membeli dan menguasai hotel New Soen(Learnotel) menjadi miliknya;
8. Bahwa selain itu Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn) antara CV.WAHANA CITRA WISATA dan Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi Kartosentono merugikan Para Penggugat karena obyek perjanjian yaitu Hotel New soen adalah harta warisan yang belum terbagi, sehingga Para Penggugat selaku pemilik atas Hotel New Soen(Learnotel) seharusnya di libatkan dalam perjanjian tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 833 ayat 1 KUHperdata yang menyatakan : "Para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, hak milik atas semua barang dan semua hak dan semua piutang orang yang meninggal ";
9. Bahwa, dengan tidak melibatkan seluruh ahli waris pemilik dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), Cacat Hukum karena tidak memenuhi Syarat-syarat sah suatu perjanjian menurut Undang-undang yang di atur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi :
" Untuk sahnya perjanjian di perlukan empat syarat "
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
 3. Suatu hal tertentu.
 4. Suatu sebab yang halal.
10. Bahwa, Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), yang di tanda tangani oleh Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi Kartosentono dengan Tergugat secara hukum tidak sah berdasarkan syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian butir 4 yaitu :

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suatu sebab yang halal sebab faktanya sebagai berikut :

- Bahwa, Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), tidak di tanda tangani oleh seluruh ahli waris dari Pemilik Hotel New Soen(Learnotel), sehingga menurut hukum perbuatan tersebut telah melanggar hak para ahli waris lain selaku pemilik hotel New Soen(Learnotel);
 - Bahwa, obyek perjanjian yaitu hotel New Soen(Learnotel) belum pernah ada pembagian hak waris di antara para warisnya dan Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi Kartosentono belum mendapatkan persetujuan dari ahli waris lain untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat, dan hal ini di tegaskan dalam yurisprudensi MARI No. 82K/PDT/2004 tanggal 22 Mei 2004 yang menyatakan : perjanjian Jual beli tanah warisan batal demi hukum karena boedel waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, di lakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian jual beli di lakukan tanpa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual beli tanah juga melampaui hak";
11. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas syarat sah suatu perjanjian butir 4(empat) Pasal 1320 KUHPerdara yaitu : Suatu sebab yang halal tidak terpenuhi dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), sebagai syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara maka secara hukum Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), yang di tanda tangani antara Almarhumah Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi dengan Tergugat menjadi tidak sah dan cacat yuridis, dan dapat di minta kebatalannya oleh Pihak yang merasa di rugikan dalam hal ini Pihak Para Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara dan 1267 KUHPerdara;
12. Bahwa, karena Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), antara Almarhum Hj.Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi dengan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH.Mkn), antara Almarhum Hj.Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi dengan Tergugat adalah tidak

Halaman 8 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

13. Bahwa untuk melindungi hak keperdataan Para Penggugat dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar di kemudian hari, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi, yaitu supaya memerintahkan kepada Tergugat tidak melakukan kegiatan pembangunan Renovasi Hotel New Soen(Learnotel) berdasarkan klausa dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 dan untuk tidak melakukan tindakan dalam bentuk apa pun atas Hotel New Soen(Learnotel);

MOHON SITA JAMINAN

14. Bahwa melihat itikad tidak baik Tergugat di atas maka tidak mustahil sebelum putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, agar obyek perjanjian tidak dialihkan lagi kepada pihak lain, agar supaya gugatan tidak sia-sia/ilusoir, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (CB) terhadap :

- 1) Minute Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 yang di simpan oleh Turut Tergugat;
- 2) Surat Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 yang di Pegang oleh Tergugat;

15. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka adalah beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, maupun kasasi dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat, bila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan alat-alat Negara atas biaya dari Tergugat dan Turut Tergugat;

16. Bahwa apabila Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atau kuasa dari padanya lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, maka atas kelalaiannya dihukum membayar denda (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya sampai putusan ini dilaksanakan serta menghukum pula Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;

17. Berdasarkan seluruh dalil-dalil sebagaimana yang diutarakan di atas dan dikuatkan oleh bukti-bukti yang akan dibuktikan Para Penggugat dalam persidangan ini, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan menjatuhkan/memberikan putusan atas perkara ini sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum kepada Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk seketika menghentikan segala bentuk kegiatan di atas obyek perjanjian hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- 3) Meletakkan sita jaminan atas :
 - a) Minute Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 yang di simpan oleh Turut Tergugat;
 - b) Surat Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 yang di Pegang oleh Tergugat;

Primair:

- 4) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 5) Menyatakan menurut hukum, Para Penggugat ialah Pemilik yang sah atas Hotel New Soen (Learnotel) peninggalan Almarhumah Tumirah binti Soebadi Kartosentono, Subirahayu binti Soebadi Kartosentono, Tartina binti Soebadi Kartosentono, Hj Tartini binti Soebadi Kartosentono dan H. Agus Soeniran bin Soebadi Kartosentono, yang terletak di Jln Raya Cikopo No. 50 Kelurahan/Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
- 6) Menyatakan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat (Notaris Srihani Prasetyowati, SH., Mkn) antara Almarhum Hj.Almarhumah Hj.Tartinie Soebadi dengan Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
- 7) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservator beslag);
- 8) Menghukum Tergugat untuk keluar/pergi dari Tanah dan Bangunan yang Hotel New Soen(Learnotel) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 224, No. 528, No. 529, No. 530 yang terletak Jln Raya Cikopo No. 50 Kelurahan/Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
- 9) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini sejumlah Rp. 1.000.000, -(satu juta rupiah) persetiap harinya sejak tanggal putusan telah inkracht/Tetap;
- 10) Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan memenuhi isi putusan ini;
- 11) Menghukum Kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Ketua Pengadilan Cq Majelis Hakim yang Mulia memeriksa perkara berpendapat lain, maka:

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan jawaban dan gugatan reconversi secara elektronik pada tanggal 3 September 2020 yang lengkapnya sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSASI

A. DALAM EKSEPSI :

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

- 1) Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 6 Juli 2020 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat adalah para pihak yang dirugikan kepentingannya, karena tidak dilibatkan dalam penanda-tanganan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, dimana Akta Perjanjian itu hanya ditanda-tangani oleh salah seorang ahliwaris (maksudnya almarhumah Hj. Tartini) dan oleh karena itu Para Penggugat meminta Pembatalan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2019 a-quo;
- 2) Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas sangat tidak berdasar, mengada-ada dan menyesatkan, karena ketika Akta Perjanjian itu dibuat, yaitu tanggal 10 Mei 2018, dan sedemikian sebelum Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Ibu Srihani Prasetyowati, SH., M Kn a-quo dibuat, antara Tergugat selaku Penyewa dan almarhumah Ibu Tartina Soebadi dan Ibu Tartini Soebadi selaku Pihak yang menyewakan, pada tanggal 27 Nopember 2017 terlebih dahulu telah membuat Perjanjian sewa menyewa, dimana pada saat itu obyek sewa menyewa masih sah milik Pewaris semata, belum bisa dibagi waris kepada ahli waris yang saat ini telah mengajukan Gugatan in casu; Dalam hal ini Pasal 830 KUHPdata menyatakan :
"Pewarisan hanya berlangsung karena kematian". Dengan demikian sama artinya warisan baru diterima setelah Pewaris meninggal dunia .
- 3) Bahwa karena yang menanda-tangani baik Perjanjian Sewa menyewa dibawah tangan tertanggal 27 November 2017 maupun Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dalam Konvensi adalah satu-satunya PEMILIK OBYEK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN, maka dengan demikian Para Penggugat adalah PARA PIHAK YANG HARUS TUNDUK dan harus mematuhi bunyi Perjanjian-perjanjian a-quo (Pasal 1100 dan Pasal 1101 KUHPdata);
- 4) Bahwa berdasarkan dalil diatas jelas bahwa Para Penggugat TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING dalam perkara a quo untuk membatalkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, karena saat perjanjian a-quo ditanda-tangani, Para Penggugat belum menjadi ahli waris;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

- 1) Bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat tertanggal 6 Juli 2020, Para Penggugat mendalilkan bahwa Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 merugikan Para Penggugat, tapi tanpa memperinci bentuk, jenis atau jumlah kerugian yang diderita. Bahkan Para Penggugat tidak sedikitpun menyinggung tentang isi dari Perjanjian yang dibuat a-quo, dan tidak jelas juga jenis gugatan ini apakah Gugatan Wanprestasi ataupun Gugatan Perbuatan melawan Hukum. Sedangkan kualifikasi gugatan bisa diajukan hanya dengan memberikan formulasi apakah suatu gugatan itu Gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Gugatan Para Penggugat a-quo tidak memformulasikan Gugatan dengan melihat pada kualifikasi yang ditentukan oleh Hukum Acara Perdata tersebut, akibatnya Gugatan dilayangkan secara sembarangan dan kurang teliti. Ambil contoh, jika maksud Gugatan adalah Wanprestasi, maka harus dikemukakan Wanprestasi apa dan jumlahnya berapa yang dianggap merugikan Para Penggugat, demikian juga jika maksud Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka harus diuraikan pelanggaran pidana atau hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat.;

Bahwa karena tidak melihat pada isi perjanjian, maka banyak hal dasar dalam hukum keperdataan yang abai diperhatikan. Hal ini antara lain terlihat pada Pihak yang turut menanda-tangani Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 dan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 27 November 2017 yang dibuat dibawah tangan, yang mana jelas yang terlibat dalam perjanjian dengan turut menanda-tangani Perjanjian adalah Penggugat No. 7 yaitu Sdri. Gloria Angelita Tomasowa, Penggugat No. 9 yaitu Sdri. Bedra Nurbiashanty dan Ina Mariana Nasution. Bahkan uang sewa yang diterima oleh yang menyewakan ditransfer melalui Rekening Bank milik Sdri. Gloria Angelina Tomasowa dan langsung kepada almh. Ibu Hj. Tartini;

- 2) Bahwa karena maksud tujuan Para Penggugat dalam gugatannya adalah untuk membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa, maka oleh karena itu seharusnya Para Saksi yang namanya tertuang dalam Akta tersebut harus dijadikan Pihak dalam perkara a quo (sdri. Gloria Anglilita Tomasowa, Bedra Nurbiashanty dan Ina Mariana Nasution);
- 3) Bahwa menurut bukti-bukti yang Tergugat miliki, salah satu Kuasa Para Penggugat, yaitu Sdr. INGRAN ROY TORNANDO, SH. Adalah salah satu ahli waris dari Ibu Hj. Tartini almarhum, maka seharusnya yang bersangkutan

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

in casu, juga bertindak selaku Para Penggugat, bukan sekedar selaku Kuasa Hukum saja;

3. GUGATAN PREMATUR /Ekceptio Dilatoria

- 1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 6 Juli 2020 mendalilkan bahwa dengan adanya Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018 dianggap merugikan Para Penggugat sehingga Akta a-quo harus dibatalkan. Tergugat merasa heran dan tidak memahami maksud Para Penggugat. Jika merugikan maka dimana letak kerugiannya. Sejauh ini apakah telah terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat ?? Tergugat mensomeer Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Para Penggugat. Yang terjadi justru sebaliknya, bahwa yang dahulu bernama Hotel New Soen, dan sekarang menjadi Learnotel, sekarang menjadi asset yang bernilai ekonomi tinggi karena telah direnovasi total, dari Hotel yang sebelumnya rusak, bocor-bocor dan kurang terurus, menjadi Hotel yang cukup representative;
- 2) Bahwa berdasarkan alasan belum terjadi adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum a-quo, sementara Gugatan telah dilayangkan, maka Gugatan in casu Tergugat anggap premature;

4. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (Obscur libel)

- 1) Bahwa menurut hemat Tergugat dalam gugatannya Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyimpangi dari ketentuan hukum acara, sehingga mengakibatkan Obscur libel .
Eksepsi Obscuur Libel adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, seperti tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketanya, antara petitum dan posita tidak nyambung, dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
- 2) Bahwa jika diteliti secara cermat Gugatan Para Penggugat in casu, hampir semua kualifikasi Obscuur Libel sebagaimana tersebut diatas telah terpenuhi. Sehingga patut gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard) .

B. DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 1, karena dalil tersebut terkait dengan uraian dalil-dalil berikutnya yang ingin mengaburkan fakta hukum tentang asal-usul harta waris dalam perkara ini . Bahkan dalam posita Para Penggugat tidak sedikitpun menyinggung asal-usul asset tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Gugatan dengan Hotel New Soen .

Bahwa dengan mengacu pada bidang tanah dan bangunan yang diuraikan Sertifikat – Sertifikat sebagai berikut : (vide Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Ny. Srihani Prasetyowati, SH., Mkn, halaman 2 dan 3)

- 1) SHM Nomor 224/Gadog, seluas 1.185 (seribu seratus delapanpuluh lima meter persegi), GS tanggal 6 – 2 – 1990 No. 720/1990, sertifikat mana masih tertulis atas nama AGUS SUNIRAN, SH . Agus Suniran dikenal sebagai;
- 2) SHM Nomor 528/Gadog seluas 1.650 m2 (seribu enamratus limapuluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 – 01 – 2011, No. 02/Gadog/2011, sertifikat mana tertulis atas nama TUMIRAH; SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI; TARTINA SUBADI;
- 3) SHM Nomor 529/Gadog seluas 330 M2 (tigaratus tigapuluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 – 01 – 2011, No. 03/Gadog/2011, sertifikat mana tertulis atas nama TUMIRAH; SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI; TARTINA SUBADI;
- 4) SHM Nomor 530 /Gadog 2011seluas 165 M2 (seratus enampuluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 – 01 – 2011, No. 04/Gadog/2011, sertifikat mana tertulis atas nama TUMIRAH; SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI; TARTINA SUBADI;

maka dengan demikian terang dan sangat jelas, tanah dan bangunan setempat dikenal sebagai Hotel New Soen atau yang sekarang dikenal sebagai Learnotel, yang menjadi obyek sewa menyewa adalah milik Pewaris, dimana Pewaris a-quo masih hidup dan dapat menjalankan perbuatan hukum pada saat Perjanjian Sewa Menyewa ditanda-tangani, apalagi perbuatan hukum Pewaris, in litis Hj. Tartini Soebadi dan Tartina Soebadi, juga diketahui oleh anak-anak mereka baik secara terang-terangan maupun tidak terang terangan;

Bahwa menurut keterangan dari almarhum Hj. Tartini dan almarhum Tartina, yang dalam hal ini memberitahu Tergugat, bahwa 4 (empat) bidang tanah Sertifikat a-

Halaman 14 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

quo, semula adalah milik Almarhum AGUS SUNIRAN, SH. Tapi karena yang bersangkutan tidak memiliki anak, maka asset miliknya baik yang di Desa Gadog, Kabupaten Bogor, maupun yang berada di Surabaya, jatuh kepada adik-adiknya yaitu Tumirah, Subirahayu, Hj. Tartini dan Tartina;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 2, 3 dan 4;

Bahwa kiranya perlu sedikit diterangkan mengenai silsilah keluarga besar almarhumah Hj. Tartini Soebadi Kartosentono dan almarhumah Tartina Soebadi Kartosentono, sebagai berikut :

Nama Ahliwaris Tumirah : 1) Siti Achwaningsih; 2) Suntoro; 3) Sunarko; 4) Andayani; 5) Slamet Rahardjo;

Nama Ahliwaris Subirahayu Soebadi Kartosentono : - tidak memiliki keturunan –

Nama Ahliwaris Hj. Tartini Soebadi Kartosentono : 1) Ingran Roy Tornado, SH. (Kuasa Hukum in casu); 2) Bedra Nubiashanty; Oscar Torino;

Nama Ahliwaris Tartina Soebadi Kartosentono : 1) Rio Jordan Tomasda; 2) Gloria Angelita Tomasowa; 3) Farel Baretta Tomasowa; dan

H. AGUS SOENIRAN SOEBADI KARTOSENTONO : - tidak memiliki keturunan -
Dengan silsilah keluarga yang demikian, dimana Hj. Tartini Soebadi dan Tartina Soebadi yang bertempat tinggal di Jabodetabek sebagai Pihak yang menyewakan, maka sudahlah tepat. Apalagi menurut keterangan almarhumah Hj. Tartini dan Tartina, ahliwaris almarhumah Tumirah tidak akan menuntut, karena jaraknya yang jauh, selama ini juga tidak ikut mengurus Hotel New Soen, dan telah mendapatkan bagian warisan di Surabaya;

Bahwa sangat aneh juga, keberatan atau Somasi-somasi yang dilayangkan oleh ahliwaris, dan akhirnya dilayangkannya Gugatan in casu oleh Para Penggugat, baru dilakukan sekarang, ketika almarhumah Tartini dan Tartina telah wafat, ketika pembangunan dan renovasi Hotel New Soen /Learnotel sudah diselesaikan oleh Tergugat, dan ketika Tergugat telah meminjami uang kepada beberapa diantara ahliwaris selama masa sewa yang telah berlangsung. Hal ini sangat tidak adil dan sangat menyakiti hati Tergugat. Ibarat air susu dibalas dengan air tuba. Bahwa oleh karena itu, dalam rekonsensi nanti hak-hak Tergugat patut dikembalikan untuk menjamin hak-hak Tergugat dapat dipertahankan;

3. Bahwa berdasarkan butir 2 (tiga) diatas menandakan telah ada itikad buruk dari Para Penggugat dengan tidak mengakui atau menyangkal telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa dan ingin mengakhiri secara sepihak sewa menyewa a-quo, dimana jika hal itu dibiarkan, sudah pasti akan membawa kerugian yang sangat besar baik materiil maupun moril pada Tergugat. Jelas rasa empati Para Penggugat pada keadilan, kebenaran dan yang haq sudah pupus demi

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menginginkan keuntungan sepihak, walaupun harus merugikan pihak lain, in litis
Tergugat;

4. Bahwa Tergugat menyangkal keras dalil Para Penggugat pada butir 5 pada Gugatan in casu;
 - Bahwa sangat disayangkan Para Penggugat tidak mau membuka kronologis, sejarah dan semangat yang menjiwai terjadinya Perjanjian a-quo. Hemat Tergugat hal ini memang disengaja dengan tujuan untuk mendapatkan kepentingannya, yang dilakukan dengan etiket buruk;

Alasannya dapat disampaikan sebagai berikut :

- 1) Bahwa pada waktu 2 (dua) tahun masa sewa pertama, Tergugat tidak bisa menjual Hotel New Soen, yang diakibatkan oleh buruknya bangunan, dimana tembok sudah rapuh, atap bocor di banyak tempat dan cat yang sudah kusam . Dalam situasi demikian, Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan sewa. Akan tetapi Pemilik, dalam hal ini adalah almarhumah Ibu Hj. Tartini dan almarhum ibu Tartina, khususnya meminta pada Tergugat untuk meneruskan sewa, dimana pada akhirnya, karena kebaikan Tergugat, Tergugat mau meneruskan sewa dan untuk itu dicarikan solusi bersama antara Pemilik Rumah Sewa dengan Tergugat;
- 2) Bahwa solusi bersama yang dimaksud adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) dan Pasal 9 ayat (3) dan (4). Dan ketentuan semacam ini sesungguhnya bukanlah hal baru dalam kehidupan masyarakat bisnis. Dalam dunia bisnis system ini disebut BOT (Build Operate Transfer), atau Bangun – guna – serah . BOT adalah bentuk pendanaan proyek saat suatu entitas swasta menerima konsesi dari entitas lain untuk mendanai, merancang, membangun dan mengoperasikan suatu fasilitas yang dinyatakan dalam kontrak konsesi;
Bahwa namun demikian, Tergugat masih punya rasa empati kepada Pemilik, terbukti dengan masih diberlakukannya system sewa menyewa, sekalipun sesungguhnya konsep yang lebih tepat, fyur bisnis, adalah dengan diberlakukannya system BOT. Akan tetapi sangat disayangkan bahwa etiket baik Tergugat malah dicurigai dan kini dengan dilayangkannya Gugatan in casu, disaat pandemic corona sedang melanda dunia, tidak kecuali Indonesia, Tergugat harus menghadapi gangguan dan penistaan dari Para Penggugat. Ini sangat ironis, apalagi semua usaha yang terkait dengan Hotel dan restoran saat ini sedang mengalami collapse, sama sekali tidak berjalan;
- 3) Bahwa pada waktu Tergugat menjalankan Perjanjian dengan Pemilik Sewa, Tergugat memenuhi janjinya dengan membangun Hotel a-quo yang dibagi menjadi 2 (dua) tahap. Tahap I Tergugat membangun atau merenovasi

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

dengan menghabiskan biaya sebesar Rp. 567.000.000,- (limaratus enam puluh tujuh juta rupiah) dan Tahap II sebesar Rp. 1.738.739.000,- (satu milyar tujuh ratus tigapuluh delapan juta tujuh ratus tigapuluh Sembilan ribu rupiah). Bahwa dalam proses pembangunan a-quo, Tergugat mentransfer langsung dana pembangunan kepada Pemborong yang bernama Sdr. Eric Agues Endro Bawono (alias Agus Setiawan), dimana Pemborong ini adalah rekanan Pemilik dan anak-anak Pemilik yang ditunjuk Pemilik Cs untuk membangun, sedangkan Tergugat tinggal mendanai dan mengontrol pekerjaan agar pekerjaan selesai sesuai dengan kontrak kerja (SPK). Untuk hal ini semua dokumentasi data dan rekapan dimiliki oleh Tergugat dan nanti akan dipergunakan untuk pembuktian;

5. Bahwa Tergugat dengan tegas dan keras menolak dalil Gugatan butir 6, 7, 8 dan 9 yang pada pokoknya keberatan karena Perjanjian tersebut memadukan antara perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian hutang piutang;

Bahwa mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula dalam hal ini berlaku asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia yang memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak (perjanjian), dimana tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian dapat dibatalkan;

Bahwa dalam dalilnya pada butir 9 Gugatan a-quo, Para Penggugat konpensi telah keliru dengan menarik Pasal 1320 KUHPdata semata, untuk memperkuat argumentasinya. Kekeliruan terletak pada relevansi dengan hal yang dipersoalkan, dimana jelas-jelas Perjanjian yang dibuat oleh Pemilik Sewa dengan Tergugat sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320, apalagi Perjanjian a-quo juga dibuat secara notarial akta dihadapan Turut Tergugat, dimana sebagai Pejabat Negara yang telah disumpah selaku Notaris, sudah barang tentu telah memahami apa yang dibuat dalam jabatannya. Dan tidak mungkin seorang Notaris "menjual" jabatannya demi uang yang tidak seberapa. Sehingga ketelitian Notaris dan jabatan yang melekat padanya dapat menjadi barrier bagi adanya suatu kesalahan dalam pembuatan Akta. Oleh karena itu Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris dikatakan Akta Otentik, yang memiliki nilai pembuktian mutlak, karena sesuai dengan bunyi Pasal 1868 KUHPdata dinyatakan bahwa " Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat ";

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dalam Kompensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam kompensi pada butir 10, 11 dan 12 yang pada intinya menitik beratkan bahwa Perjanjian yang dibuat antara Pemilik Sewa dan Tergugat harus dibatalkan karena tidak memenuhi unsur pada sebab yang halal, seraya mengemukakan alasan-alasannya. Namun alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat bukanlah alasan-alasan yang dimaksud dalam Undang-undang. Berbicara sebab yang halal harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPdata, yaitu “sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak, dimana isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan baik, maupun dengan ketertiban umum “. Sehingga dengan demikian Para Penggugat telah salah memaknai atau menafsirkan soal “sebab yang halal”;

6. Bahwa perlu Tergugat konvensi tegaskan, sebaiknya Para Penggugat tidak berupaya membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa in litis melainkan lebih mulia jika menunggu berakhirnya atau hapusnya Perjanjian . Pasal 1381 KUHPdata menentukan bahwa hapusnya perjanjian atau berakhirnya perjanjian disebabkan karena :

- 1) Karena pembayaran;
- 2) Karena pembaharuan hutang;
- 3) Karena kompensasi;
- 4) Karena konfusi atau percampuran hutang;
- 5) Karena penghapusan hutang;
- 6) Karena Pernyataan tidak sah atau terhapus;
- 7) Karena daluarsa;

Bahwa lagipula, sesuai dengan pengertian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPdata yang menyebutkan “bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Yahya Harahap berpendapat, Sewa Menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak Penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Maka dengan demikian artinya selama masa sewa si Penyewa berhak untuk sementara waktu bertindak seperti Pemilik. Oleh karena itu sudah seharusnya Si Penyewa tidak mendapat gangguan dari pihak manapun juga. Jika gugatan in litis patut dimajukan, maka yang seharusnya ditarik sebagai pihak Tergugat adalah pihak yang menyewakan;

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat menolak permohonan Putusan Provisi sebagaimana yang didalilkan pada butir 13 Gugatan Para Penggugat. Alasannya karena gugatan in casu sangat lemah dasar hukumnya, dan terdapat Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat. Rekonvensi yang dilakukan oleh Tergugat terkait dengan tuntutan ganti kerugian dan pembayaran akibat Gugatan yang dilayangkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
8. Bahwa Tergugat dalam Konvensi juga menolak dalil Gugatan pada butir 14 a-quo, yang meminta Sita terhadap minute Akta Notaris dan Salinan Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018. Bahwa sebagaimana diketahui bahwa Sita hanya dapat diletakkan atau dimohonkan atas adanya hak kebendaan. Dalam hal ini ada 2 jenis Sita : pertama, Sita terhadap harta benda milik Tergugat (conservatoir beslag) sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1). Sehubungan dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1), MA RI dalam salah satu putusannya menyatakan bahwa conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal dimaksud adalah tidak dibenarkan; Lalu kedua, Sita atas harta benda milik sendiri, dimana ada 2 jenis : 1) Sita revindisatoir (ps. 226 HIR/260 RBg dan 2) Sita Marital (Pasal 823 – 823 j RV);

Maka atas dasar dalil – dalil Tergugat tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara ini, sudilah kiranya berkenan memutuskan :

- Menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM REKONPENSII

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo sesungguhnya adalah 4 bidang tanah milik almarhumah Tumirah, almarhumah Hj. Tartini dan almarhumah Tartinah (Pemilik), dimana atas inisiatif almarhumah Hj. Tartini dan Tartinah, menyewakan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018. Dan kelak akan dibuktikan bahwa Ahliwaris Pemilk mengetahui seluruh proses sewa menyewa berikut dengan Perjanjian yang dibuat;

Halaman 19 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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. Bahwa saat ini Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi mendalilkan seolah-olah mereka tidak tahu proses a-quo, adalah suatu bentuk etiket tidak baik, untuk mencari keuntungan sepihak yang akan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi;
3. Bahwa tentang isi Perjanjian sewa menyewa a-quo juga sepenuhnya dan sesungguhnya telah diketahui oleh Para Ahliwaris, namun saat Pemilik masih hidup-Para ahli waris (Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi) menyetujui perbuatan almarhumah Hj. Tartini dan almarhumah Tartina dalam proses sewa menyewa, mungkin disebabkan oleh faktor keseganan kepada orang tua mereka. Namun demikian, kelak akan dibuktikan, bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi sesungguhnya juga mengambil manfaat dari terjadinya sewa menyewa a-quo, bahkan jika sekarang ini mereka tunduk pada Perjanjian a-quo, maka suatu saat apa yang akan ditinggalkan oleh Tergugat akan sangat menguntungkan Para Penggugat konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi, karena nilai ekonominya yang naik;
4. Bahwa Tergugat dalam Konvensi /Penggugat Rekonvensi sangat menyesalkan adanya Gugatan yang dilayangkan oleh Para Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Konvensi, karena hal itu sangat melukai hati Tergugat dalam Konvensi dan merusak usaha yang harusnya bisa tenang dikelola apalagi dalam krisis ekonomi akibat adanya Pandemi Corona yang melanda dunia ini;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi sekarang malah tersadar, bahwa gangguan bisa saja terus terjadi yang dilakukan oleh Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi yang akan berakibat pada makin dalam dan makin banyak /besar resiko kerugian yang ditimbulkan, hal mana tentu sangat tidak diinginkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi;
6. Bahwa oleh karena itu wajar jika Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menuntut dikembalikannya uang pembangunan untuk renovasi Hotel New Soen /Learnotel, hutang-hutang /pinjaman-pinjaman uang yang dilakukan oleh sebagian dari pada Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi dan kerugian materiil dan non materiil, serta kerugian akibat hilangnya potensi keuntungan yang diakibatkan karena adanya gangguan dan Gugatan dalam perkara in casu;
7. Bahwa jika diperinci dana atau biaya yang harus dipertanggungjawabkan oleh Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi dan kerugian-kerugian yang lainnya maka dapat dikemukakan jumlahnya sebagai berikut :
 - Biaya sewa yang telah dibayarkan sesuai Perjanjian Sewa Menyewa :
Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan perincian Rp.

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

600.000.000,- (enam ratus juta) dibayarkan secara tunai dan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibayarkan dalam bentuk renovasi bangunan Hotel Tahap I;

- Biaya hutang keseluruhan Keluarga Hj. Tartini dan Tartina (yang terdiri dari pinjaman untuk biaya pembayaran PBB, biaya pengurusan legalitas, hutang berasal dari kelebihan nilai bangunan tahap I, hutang dari pembangunan tahap II, hutang pribadi untuk keluarga, dan lain-lain – dimana perinciannya akan kami lampirkan sebagai bukti Tergugat dalam Konvensi), sebesar Rp. 2.246.568.672,- (dua milyar dua ratus empat puluh enam juta lima ratus enam puluh delapan ribu enam ratus tujuh puluh dua rupiah);
- Kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Kerugian akibat hilangnya kesempatan berusaha per hari rata-rata sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari selama sisa masa sewa yaitu Rp. 5.000.000,- X 365 hari X 8 tahun = Rp. 14.600.000.000,- (empat belas milyar enam ratus juta rupiah);

Jika dijumlahkan nilai yang harus dibayarkan dari Para Tergugat dalam rekonvensi kepada Penggugat dalam rekonvensi seluruhnya sebesar Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 2.246.568.672,- + Rp. 5.000.000.000,- + Rp. 14.600.000.000,- = Rp. 22.846.568.672,- (dua puluh dua milyar delapan ratus empat puluh enam juta lima ratus enam puluh delapan ribu enam ratus tujuh puluh dua rupiah);

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mempunyai sangka yang beralasan, bahwa Penggugat dalam Konvensi dan Para Tergugat dalam Rekonvensi, tidak bersedia memenuhi pembayaran kembali dana/biaya yang telah dikeluarkan sebagaimana dimaksud dalam butir 7 dalam Rekonvensi diatas, maka dengan ini Mohon kepada yang muia Majelis Hakim yang Terhormat dalam perkara ini, berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya Hotel New Soen/Learnotel yaitu tanah dan bangunan :

- 1) SHM Nomor 224/Gadog, seluas 1.185 (seribu seratus delapan puluh lima meter persegi), GS tanggal 6 – 2 – 1990 No. 720/1990, sertifikat mana masih tertulis atas nama AGUS SUNIRAN, SH;
- 2) SHM Nomor 528/Gadog seluas 1.650 m2 (seribu enam ratus limapuluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 – 01 – 2011, No. 02/Gadog/2011, sertifikat mana tertulis atas nama TUMIRAH; SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI; TARTINA SUBADI;

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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) SHM Nomor 529/Gadog seluas 330 M2 (tigaratus tigapuluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 – 01 – 2011, No. 03/Gadog/2011, sertifikat mana tertulis atas nama TUMIRAH; SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI; TARTINA SUBADI;
- 4) SHM Nomor 530 /Gadog 2011 seluas 165 M2 (seratus enampuluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 19 – 01 – 2011, No. 04/Gadog/2011, sertifikat mana tertulis atas nama TUMIRAH; SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI; TARTINA SUBADI;

Atas dasar dan alasan tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).
3. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;
3. Menghukum Para Penggugat dalam konvensi/Para Tergugat dalam rekonvensi untuk mengembalikan biaya-biaya dan ganti rugi sebesar Rp. Rp. 22.846.568.672,- (duapuluh dua milyar delapan ratus empat puluh enam juta lima ratus enampuluh delapan ribu enam ratus tujuh puluh dua rupiah) dengan sekaligus dan seketika, atau sejumlah uang yang oleh Pengadilan Negeri yang dianggap patut untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, dengan pemenuhan pembayarannya dijamin dengan sita jaminan sampai dengan eksekusi paksa jika dianggap perlu;
4. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraaad) meskipun timbul verzet dan banding;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara elektronik pada tanggal 3 September 2020 yang lengkapnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seeluruh dalil Para Penggugat kecuali hal hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat.

Bahwa gugatan Para Penggugat tertanggal 6 Juli 2020 yang diajukan oleh para Penggugat dan terdaftar dalam register perkara No. 173/Pdt.G/2020/PN. CBI tertanggal 6 Juli 2020 sudah selayaknya Ditolak atau setidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima dengan alasan sebagai berikut :

A. Penggugat tidak mempunyai legal standing

Alasannya adalah :

- 1) Bahwa Para Penggugat dalam posita No. 1 mengaku dan menyatakan dirinya sebagai para ahli waris dari Pemilik tanah yang diatasnya dibangun Hotel New Soen yang sekarang menjadi Learnotel yaitu : Tumirah Binti Soebadi Kartosentono, Subirahayu Binti Soebadi Kartosentono, Hj. Tartini Binti Soebadi Kartosentono, Tartina Binti Soebadi Kartosentono, H. Agus Soeniran Bin Soebadi Kartosentono;
- 2) Bahwa namun Para Penggugat sebagaimana dimaksud tidak menunjukkan :
 - a. Surat Keterangan Kematian Para Pewaris yang dikeluarkan oleh RT, RW, Lurah dan Camat setempat, sehingga dengan jelas kapan dan dimana para Pewaris itu telah meninggal dunia;
 - b. Putusan PENETAPAN AHLI WARIS yang dikeluarkan oleh PENGADILAN yang berwenang. Dan bagi yang beragama Islam adalah sebagaimana berdasarkan Pasal 49 huruf b Undang-Undang nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang menyebutkan bahwa Penetapan Ahli Waris untuk yang beragama islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas dasar permohonan ahli waris
- 3) Bahwa faktanya 4 (empat) SHM yang menjadi obyek Perjanjian yang diituangkan dalam Akta No 07 Tahun 2018 tentang Perjanjian Sewa Menyewa masih atas nama PEWARIS yaitu :

Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) SHM No. 528 Desa Gadog Kec. Megamendung Kab. Bogor Prop. Jawa Barat atas nama TUMIRAH, SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI, TARTINA SUBADI;
 - b) SHM No. 529 Desa Gadog Kec. Megamendung Kab. Bogor Prop. Jawa Barat atas nama TUMIRAH, SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI, TARTINA SUBADI;
 - c) SHM No. 530 Desa Gadog Kec. Megamendung Kab. Bogor Prop. Jawa Barat atas nama TUMIRAH, SUBIRAHAYU, HJ. TARTINI, TARTINA SUBADI;
 - d) SHM No. 224 Desa Gadog Kec. Cisarua Kab. Bogor Prop. Jawa Barat atas nama Agus Suniran, SH;
- 4) Bahwa dari uraian di atas maka jelas bahwa Para Penggugat tidak mempunyai LEGAL STANDING sebagai Penggugat dalam perkara a quo;
- 5) Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 111), mengatakan bahwa:
- “..... yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum.

.....

Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai eror in persona “.

- 6) Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa “Gugatan dari seorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo layak dan beralasan kiranya apabila dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, karena para Penggugat tidak mempunyai LEGAL STANDING atau TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT dalam perkara a quo.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH KELIRU MENENTUKAN SUBYEK /PIHAK PENGGUGAT DALAM GUGATAN (DISKUALIFIKASI)

Bahwa gugatan dalam perkara a quo telah salah dalam menentukan subyek /pihak Penggugat dalam perkara a quo, alasannya adalah :

- 1) Bahwa :
 - a) Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina),
 - b) Bedra Nubiashanty (anak Kandung Ibu Tartini),

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikut hadir dalam penandatanganan Akte No. 07 Tahun 2018 tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara Nyonya Hj. Tartini dengan Tergugat, dalam keudukanya sebagai Saksi. Artinya mereka menyetujui adanya perjanjian sewa menyewa tersebut.

- 2) Bahwa kehadiran 2 (dua) orang tersebut juga dinyatakan dengan membuat SURAT PERNYATAAN tanggal 10 Mei 2018 yang pada pokoknya menyatakan ikut menyaksikan penandatanganan Akta Sewa Menyewa antara Nyonya Hj. Tartini dengan TERGUGAT;
- 3) Bahwa dengan demikian 2 (dua) orang tersebut harusnya ditarik sebagai TERGUGAT /TUTUT TERGUGAT karena mereka adalah menjadi Saksi dan mengetahui atas proses penadatangan Akte No. 07 Tahun 2018 tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara Nyonya Hj. Tartini dengan Tergugat yang menjadi persoalan dalam perkara aquo, namun malah bertindak sebagai PENGGUGAT;
- 4) Bahwa Sdri. Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina/Pemilik Hotel) juga ikut menikmati hasil sewa menyewa hotel dan mendapat tranfer uang dari TERGUGAT;
- 5) Bahwa dengan memasukkan Sdri. Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina/Pemilik Hotel) dan Sdri. Bedra Nubiashanty (anak Kandung Ibu Tartini/Pemilik Hotel) sebagai Subyek/pihak Penggugat dalam perkara aquo, maka hal demikian jelas gugatan a quo telah salah dalam menentukan PIHAK sebagai Penggugat karena kedua orang tersebut menyetujui perjanjian sewa menyewa bahkan ikut menikmati hasil perjanjian dimaksud;
- 6) Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acera Purdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 113), mengatakan bahwa:
Kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).
Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:
 - gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

- akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet-ontvankelijk verklaard).

Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah CACAT FORMIL oleh karena layak dan beralasan kiranya apabila gugatan dalam perkara aquo TIDAK DAPAT DITERIMA, karena salah dalam menentukan pihak sebagai Penggugat.

C. GUGATAN KURANG PIHAK (PRULIUM LITIS CONSORTIUM)

- 1) Bahwa dalam Posita No. 1 dijelaskan para Penggugat mengaku sebagai ahli waris pemilik Tanah dan Hotel New Soen yang sekarang menjadi Learnotel yaitu Tumirah Binti Soebadi Kartosentono, Subirahayu Binti Soebadi Kartosentono, Hj. Tarnini Binti Soebadi Kartosentono, Tartina Binti Soebadi Kartosentono, H. Agus Soeniran Bin Soebadi Kartosentono;
- 2) Bahwa namun demikian perihal ANAK KETURUNAN dari SUBIRAHAYU BINTI SUBADI KARTOSENTONO tidak diberikan penjelasan secara jelas dan lengkap mengapa tidak masuk menjadi pihak Para Penggugat;
- 3) Bahwa begitu pula perihal ANAK KETURUNAN dari H. AGUS SOENIRAN BIN SUBADI KARTOSENTONO juga tidak diberikan penjelasan secara jelas mengapa tidak masuk menjadi pihak Para Penggugat;
- 4) seharusnya juga ditarik sebagai PIHAK PENGGUGAT, namun nyatanya TIDAK DITARIK sebagai PENGGUGAT;
- 5) Bahwa demikian pula ANAK KETURUNAN dari H. AGUS SOENIRAN BIN SUBADI KARTOSENTONO juga seharusnya ditarik sebagai PIHAK PENGGUGAT, namun nyatanya TIDAK DITARIK sebagai PENGGUGAT;
- 6) Bahwa Sdr. Ingran Roy Turnado, SH juga tidak ditarik sebagai pihak Para Penggugat dalam perkara aquo, Sdr. Ingran Roy Turnado, SH hanya bertindak untuk dan atas nama para ahli waris pemilik hotel Neo Soen, tidak bertindak untuk diri sendiri. Hal ini terlihat dalam awal gugatan aquo sebagai berikut :

“Dengan hormat

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. INGRAN ROY TORNANDO, SH
2. JUANDA, SH.

Advokat/pengacara yang berkantor pada kantor Hukum IRJ & Partner, beralamat di Jalan Raya Seroja No. 50 RT 02/Rw. 028, Kel. Harapan Jaya, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat 17124, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama para Ahli Waris Pemillk Hotel New Soen yaitu : “

- 7) Dalam frasa tersebut di atas tidak ada kalimat, “bertindak untuk dan atas nama diri sendiri “. Sehingga dengan demikian Sdr. INGRAN ROY

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

TORNANDO, SH tidak termasuk pihak Para Penggugat, sehingga gugatan a quo KURANG PIHAK;

- 8) Bahwa dari uraian di atas maka gugatan dalam perkara a quo adalah KURANG PIHAK (PRULIUM LITIS CONSORTIUM);
- 9) Bahwa gugatan KURANG PIHAK (PRULIUM LITIS CONSORTIUM) dalam perkara a quo juga merupakan Error In Persona yang juga cacat formil dan menurut M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet-ontvankelijke verklard)

Maka dengan demikian sudah selayaknya apabila gugatan Para Penggugat DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima.

D. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- 1) Bahwa apabila membaca seluruh isi gugatan yang dibuat oleh Para Penggugat maka tampak jelas sekali bahwa para Penggugat tidak memahami duduk persoalan hukum dan menentukan siapa Penggugat dan siapa Tergugatnya, yang seharusnya sebagai pihak Tergugat malah ditarik sebagai Para Penggugat;
- 2) Bahwa dalam posita No. 6, 7, 8, 9, 10 yang intinya menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut;
 - a. Para Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris pemilik Tanah yang di atasnya telah dibangun Hotel New Soen yang sekarang menjadi Learnotel menyampaikan bahwa Tanah yang di atasnya telah dibangun Hotel sebagaimana dimaksud adalah sebagai warisan yang belum dibagi namun para Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci, jelas dan comprehensive mana tanah dimaksud, apa bukti kepemilikannya dan mana bukti batas batas dari tanah dimaksud;
 - b. Para Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris pemilik Tanah yang di atasnya telah dibangun Hotel New Soen yang sekarang menjadi Learnotel merasa dirugikan dengan adanya perbuatan hukum yang dibuat oleh IBU HJ. TARTINI yang membuat perjanjian sewa menyewa dengan TERGUGAT yang ditungkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 7 tanggal 10 Mei 2018 dibuat oleh TURUT TERGUGAT. Dalam pendatanganan Akta juga dihadiri oleh 2 (dua) orang yang berkedudukan sebagai Saksi yaitu:
 - Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina),
 - Bedra Nubiashanty (anak Kandung Ibu Tartini),

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Namun kemudian 2 (dua) orang tersebut dalam perkara aquo juga sebagai Pihak Penggugat. Dengan demikian maka, artinya Penggugat menggugat dirinya sendiri, karena 2 (dua) orang tersebut ikut hadir dan menjadi Saksi atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh IBU HJ. TARTINI sebagai salah satu pemilik tanah yang diatasnya telah dibangun Hotel New Soen yang sekarang menjadi Learnotel yang saat ini dipermasalahkan oleh para Penggugat. Bahkan dengan memasukkan 2 (dua) orang tersebut maka sama dengan mempermasalahkan perbuatan hukum dirinya sendiri yang juga sebagai Saksi atas penadatangan Akte Sewa Menyewa dimaksud.

- 3) Bahwa Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina) dan Bedra Nubiashanty (anak Kandung Ibu Tartini) seharusnya ditarik sebagai TERGUGAT karena menjadi Saksi dan hadir dalam penandatnganan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 7 tanggal 10 Mei 2018;
- 4) Bahwa para penggugat mempermasalahkan bahwa Tergugat melakukan tindakan "Menyalahgunaan Kadaan" atau yang sering disebut dengan Misbruik Van Omstadigheden, namun para penggugat tidak menjelaskan secara detail apa yang dimaksud dengan Misbruik Van Omstadigheden, fakta apa, apa unsur unsurnya dan bagaimana keadaanya, maka dengan demikian para penggugat hanya melakukan akal akalan saja dan tidak didukung oleh facta facta hukum;
- 5) Bahwa dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa para Penggugat tidak bisa memahami untuk menentukan Pihak sebagai Penggugat dan para Tergugat, penggugat tidak bias menjelaskan alasan alasan yang bisa dipertanggung jawabkan secara hukum mengapa Akta No. 07 tahun 2018 dapat dibatalkan. Patut diduga bahwa para penggugat hendak merusak komitmen dan perjanjian antara penggugat dan pewaris dalam bisnis;
- 6) Bahwa dalam gugatan a quo antara antara fakta yang satu dan lainnya serta posita satu dan lainnya yang disampaikan saling bertolak belakang dan tidak saling terjadi sinkronisasi.
- 7) Bahwa dengan demikian gugatan a quo adalah kabur, tidak jelas dan mengada ngada (OBSCUUR LIBEL);
- 8) Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1559 KIPdt/1983 tanggal 23-10-1984 dan No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 12-4-1974, terhadap gugatan perkara a quo yang tidak jelas dan kabur maka Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dengan demikian berdasar uraian dan pertimbangan yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas kabur, tidak jelas dan mengada ngada (OBSCUUR

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

LIBEL) maka Gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NEIT – ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat;
- 2) Bahwa seluruh dalil dalil serta alasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat dalam EKSEPSI mohon diperlakukan dan tetap kami pakai dalam jawaban Pokok Perkara ini;

KEDUDUKAN AHLI WARIS

- 3) Bahwa menjawab dalil para Penggugat yang disampaikan dalam Posita No. 1 adalah :

- a) Bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidak dilengkapi dengan Surat Keterangan Kematian Para PEWARIS yang dikeluarkan oleh RT, RW, Lurah dan Camat setempat, sehingga dengan jelas kapan dan dimana para PEWARIS itu telah meninggal dunia;
- b) Bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidak dilengkapi dengan Putusan PENETAPAN AHLI WARIS yang dikeluarkan oleh PENGADILAN yang berwenang. Dan bagi yang beragama Islam adalah sebagaimana berdasarkan Pasal 49 huruf b Undang-Undang nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang menyebutkan bahwa Penetapan Ahli Waris untuk yang beragama islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas dasar permohonan ahli waris

Sehingga dengan demikian para Penggugat tidak bisa menyatakan dirinya sebagai Ahli Waris dari Pemilik tanah yang di atasnya telah dibangun Hotel Hotel New Soen yang sekarang menjadi Learnotel tanpa didasari dengan adanya Surat Kematian dari Pewaris dimaksud dan Putusan PENETAPAN AHLI WARIS yang dikeluarkan oleh PENGADILAN yang berwenang.

Oleh karena itu layak dan masuk akal jika perkara aquo DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA.

- 4) Jawaban Turut Tergugat atas posita No. 2, 3, 3, 5 sebagai berikut :
 - a. Bahwa Akta Notaris No. 07 Tahun 2018 tentang Sewa Menyewa yang dibuat oleh Notaris Srihani Prasetyowati, SH., Mkn., dimana dalam penandatanganan ini juga dihadiri dan disaksikan oleh 2 (dua) orang Penggugat sendiri yaitu :
 - Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina)
 - Bedra Nubiashanty (anak Kandung Ibu Tartini)

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa salah satu dari Penggugat yaitu Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina/pemilik hotel) juga ikut menikmati hasil sewa menyewa hotel dan mendapat tranfer uang dari TERGUGAT;
- c. Bahwa menurut Turut Tergugat Akte tersebut tidak merugikan Para Penggugat karena telah terjadi kesepakatan antara Pemilik Hotel dan Tergugat, bahkan Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina/Pemilik Hotel) yang dalam perkara aquo ikut menggugat telah turut merasakan hasil dari uang sewa menyewa dimaksud.

Dengan demikian maka posita Para Penggugat No. 2,3,3,5 harus ditolak

- 5) Jawaban Turut Tergugat atas Posita No. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Kewenangan Notaris sebagaimana ditegaskan antara lain dalam Pasal 15 Ayat 1 Undang Undang No 2 tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah sebagai berikut :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

- b. Bahwa Tugas dan Kewenangan Turut Tergugat yang membuat Akta No. 07 Tahun 2018 tentang Sewa Menyewa telah sesuai dengan perundang undangan yang berlaku yaitu Undang Undang No 2 tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN :

- c. Bahwa Turut Tergugat membantah dengan tegas, dalam penandatanganan Akta No. 07 Tahun 2018 tentang Sewa Menyewa tidak ada unsur “Penyalahgunaan Kadaan” atau yang sering disebut dengan Misbruik Van Omstadigheden.
- d. Bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya, dan itu tidak terjadi;

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

- e. Bahwa para penggugat tidak menjelaskan secara terperinci, jelas dan lengkap dalam keadaan mana dan bagaimana, facta facta hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat sehingga menurut para Penggugat Tergugat telah melakukan sesuatu yang disebut dengan Misbruik Van Omstadigheden;
- f. Bahwa proses penandatanganan Akta No. 07 Tahun 2018 tentang Sewa Menyewa telah sesuai dengan Undang Undang No 2 tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan ketentuan dan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya sebuah perjanjian. Maka perbuatan Ibu Hj, Tartini yang mendatangi Akta No. 07 Tahun 2018 tentang Sewa Menyewa telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang merupakan dasar hukum syarat sahnya sebuah perjanjian;

Suatu Sebab Yang Halal:

- g. Bahwa para Penggugat mempermasalahkan tentang salah satu syarat sahnya sebuah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu Suatu Sebab Yang Halal;
- h. Bahwa Yang dimaksud sebab yang halal adalah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1335 jo 1337 KUH Perdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- i. Bahwa atas dasar tersebut di atas maka perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam akta No. 07 tahun 2018 sama sekali tidak bertentangan dengan Pasal 1335 yo Pasal 1337 KUH Perdata;
- j. Bahwa apabila di kemudian hari para Penggugat mempermasalahkan kedudukan Ibu Tartini yang mendatangi perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud maka seharusnya mempermasalahkan dan menggugat Gloria Angelita Tomasowa (Anak Kandung Ibu Tartina) dan Bedra Nubiashanty (anak Kandung Ibu Tartini), namun dalam perkara aquo malah sebagai pihak PENGGUGAT, artinya malah menggugat dirinya sendiri, hal ini ngawur dan salah.

Dengan demikian maka Posita No. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, sudah selayaknya Ditolak atau setidaknya tidaknya Tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka kami atas nama Turut Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara No. 173/Pdt.G/2020/PN. CBI untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet-ontvankelijke verklaring);
 2. Menyatakan Akta No. 07 Tahun 2018 tanggal 10 Mei 2018 tentang Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Srihani Prasetyowati, SH., Mkn sah menurut hukum;
 3. Menyatakan Tergugat berhak untuk melanjutkan masa sewa atas seluruh tanah yang menjadi obyek sewa menyewa yang di atasnya telah dibangun Neo Soe Hotel yang sekarang berubah menjadi Learnotel sebagaimana telah ditegaskan dalam Akta No. 07 Tahun 2018 tanggal 10 Mei 2018 tentang Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Srihani Prasetyowati;
 4. Menyatakan Tergugat berhak atas renovasi bangunan hotel sebagaimana tertuang dan ditegaskan dalam Akta No. 07 Tahun 2018 tanggal 10 Mei 2018;
 5. Menyatakan tidak sah atas sita jaminan :
 - a. Minuta Akta Perjanjian No. 07 tanggal 10 Mei 2018 yang disimpan oleh Turut Tergugat;
 - b. Akta No. 07 Tahun 2018 tanggal 10 Mei 2018 tentang Sewa Menyewa;
 6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini
- Atau : Mohon putusan yang seadil adiknya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan Nomor 173 / Pdt.G / 2020 / PN. Cbi tanggal 21 Januari 2021 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

- DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

- DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

- DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat ialah pemilik yang sah atas Hotel New Soen (Learnotel) peninggalan Almarhumah Tumirah binti Soebadi Kartosentono, Subirahayu binti Soebadi Kartosentono, Tartina binti Soebadi Kartosentono, Hj Tartini binti Soebadi Kartosentono dan H. Agus Soeniran bin Soebadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kartosentono, yang terletak di Jalan Raya Cikopo Nomor 50 Kelurahan/Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

3. Menyatakan Akta Perjanjian No. 7 tanggal 10 Mei 2018, yang di buat oleh Turut Tergugat antara Almarhumah Hj. Tartini Soebadi dengan Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini sejumlah Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per harinya sejak Putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan;
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 957.000,- (sembilan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan banding pada tanggal 04 Februari 2021 sebagaimana Akte Banding Nomor 173/Pdt.G/2020/PN.Cbi, Tanggal 04 Februari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 173/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 16 Februari 2021 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 173/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 22 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang bahwa Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Perkara (inzage) secara sah dan patut masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 16 Februari 2021, kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 17 Februari 2021, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021 untuk mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding dalam waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak pemberitahuan diterima oleh masing-masing, sebelum perkara perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulang dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yaitu gugatan, jawaban, berita acara persidangan pengadilan tingkat pertama, bukti surat-surat kedua belah pihak, saksi-saksi kedua belah pihak dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 173/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 21 Januari 2021, setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 173/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 21 Januari 2021, tidak tepat dan keliru, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mencermati dan mempertimbangkan secara cermat tentang eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan eksepsi Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang kedudukan hukum (legal standing) diantara Para Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini sebelum mempertimbangan pokok perkaranya. Sehubungan dengan itu, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sendiri sebagaimana pertimbangan hukum tersebut dibawah ini;

I. DALAM KONVENSI.

1. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam teori hukum acara perdata Majelis Hakim wajib mengadili dengan mempertimbangkan formalitas gugatan apalagi jika pihak Tergugat mengajukan eksepsi sebelum mengadili pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan beberapa eksepsi masing-masing diantara adalah eksepsi tentang kedudukan hukum (legal standing) Para Terbanding semula Para Penggugat yaitu Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa karena yang menanda

Halaman 34 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

tangani perjanjian baik Perjanjian dibawah tangan tanggal 27-11-2017 (Bukti T-1) maupun Akte Notaris Perjanjian Nomor 7 tanggal 10-5-2018 (Bukti P-1) adalah satu-satunya pemilik objek perjanjian sewa menyewa, maka dengan demikian Para Penggugat sebagai ahli warisnya harus tunduk dan harus mematuhi perjanjian tersebut (Pasal 1100, Pasal 1101 KUH Perdata). Sedangkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat mendalilkan materinya sama dengan apa yang didalilkan Pembanding semula Tergugat yaitu pada pokoknya menyatakan bahwa karena sebelum dibuat Akte Notaris Perjanjian Sewa Menyewa objek perkara Nomor 7 tanggal 10-5-2018 yang ditanda tangani oleh Almh Hj. Tartini dengan Pembanding semua Tergugat tersebut telah dibuat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Objek Sewa Dibawah Tangan tanggal 27-11-2017 yang ditanda tangani oleh Alm Hj. Tartini dan Almh Tartina selaku pemilik objek sewa menyewa yang belum dibagi tersebut dengan Pembanding semula Tergugat, maka Para Terbanding semula Para Penggugat selaku ahli waris dari Almh Hj. Tartini dan Almh Tartina harus tunduk pada semua isi perjanjian itu. Berdasarkan dalil masing-masing tersebut diatas, maka menurut Pembanding semula Tergugat maupun menurut Turut Terbanding semula Turut Tergugat Para Terbanding semula Para Terbanding tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Objek Sewa Nomor 7 tanggal 10-5-2018 tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam repliknya membantah dalil eksepsi tersebut dengan alasan pada pokoknya bahwa adalah hak seseorang untuk menentukan sikap sebagai Penggugat dan hak Para Penggugat untuk mengajukan atau tidak mengajukan gugatan kepada orang lain yang dianggap merugikan kepentingannya dengan merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305/K/1971 tanggal 16-6-1971;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding memang tidak sependapat dengan alasan kedudukan hukum (legal standing) yang diajukan didalilkan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut dan membenarkan dalil dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat tentang hak Para Terbanding semula Para Penggugat untuk menentukan siapa-siapa sebagai Tergugat, akan tetapi dalil Para Terbanding semula Para Penggugat tidak membantah tentang legal standingnya ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasannya diajukannya eksepsi tentang kedudukan hukum (legal standing) terhadap beberapa diantara Para

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Terbanding semula Penggugat tersebut tidak tepat, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa kedudukan hukum dari beberapa Terbanding semula Penggugat tersebut memang tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) sebagai Penggugat dalam gugatan perkara ini yaitu terhadap Para Ahli Waris Almh Hj. Tartini khususnya Terbanding IX semula Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino). Adapun alasan hukumnya karena Para Terbanding IX semula Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino) adalah sebagai ahli waris dari Almh Hj. Tartini yang konsekwen hukumnya menerima semua yang telah diperbuat oleh Almh Hj. Tartini semasa hidupnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Almh Hj. Tartini pada masa hidupnya telah membuat perjanjian Nomor 7 tanggal 10 Mei 2018 (P-1) dengan Tergugat yaitu Almh Hj. Tartini telah menyewakan New Hotel Soen (sekarang Learenotel) yang terletak di jalan raya Cikopo Nomor 50 Desa Gadog, Kecamatan Megamendung dahulu Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat yang merupakan harta waris yang belum dibagi dan dengan tidak mengikutkan ahli waris lainnya (Para Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII), dimana Tergugat adalah sebagai pihak penyewanya. Disisi lain Terbanding IX semula Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino) adalah merupakan dua diantara yang menjadi ahli waris dari Almh Hj. Tartini (ibunya). Sehubungan dengan itu sesuai dengan ketentuan Pasal 833 ayat (1) dan Pasal 1100 KUH Perdata, maka semua ahli waris dari Almh Hj. Tartini selain mendapatkan hak warisnya, juga berkewajiban memikul semua tanggung jawab atas perbuatan hukum Almh Hj. Tartini semasa hidupnya (kecuali melepaskan hak warisnya), termasuk Terbanding IX semula Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino);

Menimbang, bahwa karena gugatan pokok perkara aquo adalah menuntut pembatalan perjanjian Nomor 7 tanggal 10 Mei 2018 (P-1) yang dibuat oleh Almh Hj. Tartini dengan Tergugat, tanpa melibatkan ahli waris lainnya, yang telah merugikan para ahli waris yang tidak dilibatkan tersebut, maka secara hukum para ahli waris yang tidak dilibatkan dalam perjanjian itu jika merasa dirugikan harus memintakan pertanggung jawaban hukum dalam perkara aquo kepada pihak-pihak yang telah membuat perjanjian Nomor 7 tanggal 10 Mei 2018 (P-1) yaitu terhadap semua ahli waris Almh Hj. Tartini dan kepada Tergugat (Direktur CV. Wahana Citra Wisata);

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dalam perkara aquo terhadap Terbanding IX semula Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino) sebagai dua orang diantara ahli waris dari Almh Hj. Tartini (sebagai salah satu pihak yang membuat perjanjian Nomor 7 P-1) tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat pembatalan perjanjian tersebut dengan dalil karena tidak melibatkan ahli waris lainnya. Kedudukan hukum Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino) sebagai dua orang diantara ahli waris dari Almh Hj. Tartini seharusnya ditempatkan kedudukannya sebagai pihak Tergugat bersama-sama dengan Tergugat Direktur CV. Wahana Citra Wisata dalam perkara aquo untuk dimintakan pertanggung jawaban hukum oleh para ahli waris yang tidak diikutkan dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa demikian juga kalau dicermati alat bukti surat (T-1) tentang perjanjian dibawah tangan tentang sewa menyewa objek perkara dalam perkara aquo yang dibuat oleh Almh. Hj. Tartini dan Almh. Tartina sebagai pemilik New Hotel Soen (sekarang Learenotel) dengan pihak Tergugat sebagai penyewa yang kebenarannya tidak dibantah oleh Para Penggugat, maka dengan alasan dan ketentuan hukum yang sama sebagaimana telah diuraikan diatas yaitu semua para ahli waris dari Almh. Tartina terikat dengan surat perjanjian (T-1) tersebut dan harus mempertanggung jawabkannya atas kerugian ahli waris lain yang tidak dilibatkan dalam perjanjian itu;

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut diatas, maka kedudukan hukum (legal standing) semua ahli waris Almh Tartina termasuk Terbanding VI semula Penggugat VI (Rio Jordan Tomasda), Terbanding VII semula Penggugat VII (Gloria Angelita Tomasawo), Terbanding VIII semula Penggugat VIII (Farrel Barita Tomasowo) tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) sebagai Penggugat dengan alasan karena sebagai ahli waris tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perjanjian sewa menyewa harta waris yang belum dibagi yaitu New Hotel Soen (sekarang Learenotel). Kedudukan hukum Terbanding VI semula Penggugat VI (Rio Jordan Tomasda), Terbanding VII semula Penggugat VII (Gloria Angelita Tomasawo), Terbanding VIII semula Penggugat VIII (Farrel Barita Tomasowo) sebagai tiga orang diantara ahli waris dari Almh Tartina tidak mempunyai legal standing sebagai Penggugat dalam perkara aquo sama halnya dengan ahli waris Almh Hj. Tartini (penggugat IX dan Penggugat X) dan seharusnya ditempatkan kedudukannya sebagai pihak Tergugat bersama-sama dengan Penggugat IX (Bedra Nubiashanty) dan Terbanding X semula

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

Penggugat X (Oscar Torino) serta Pembanding semula Tergugat dalam perkara aquo untuk dimintakan pertanggung jawaban hukum oleh para ahli waris yang tidak diikutkan dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalam pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Penggugat IX (Bedra Nubiashanty), Terbanding X semula Penggugat X (Oscar Torino) sebagai ahli waris Almh Hj. Tartini sebagai salah satu pihak pembuat perjanjian Nomor 7 (P-1) dan Terbanding VI semula Penggugat VI (Rio Jordan Tomasda), Terbanding VII semula Penggugat VII (Gloria Angelita Tomasawo), Terbanding VIII semula Penggugat VIII (Farrel Barita Tomasowo) sebagai ahli waris dari Almh. Tartina sebagai salah satu pihak yang membuat perjanjian (T-1) yang materinya identik dengan surat perjanjian Nomor 7 (P-1) tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) sebagai pihak Penggugat dalam perkara aquo dan oleh karena itu eksepsi Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang diantara para Terbanding semula para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dalam perkara aquo dapat dibenarkan dan untuk itu dapat dikabulkan;

2. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata (Yahya Harahap, buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit : Sinar Grafika, Cetakan kedua 2005, halaman 428) yang pada pokoknya menyatakan bahwa jika eksepsi dikabulkan, maka gugatan mengenai pokok perkaranya tidak dapat diterima. Berpedoman dengan doktrin tersebut, maka dalam perkara aquo Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa karena eksepsi Pembanding semula Tergugat dan eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang tentang legal standing dikabulkan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak akan memeriksa dan tidak akan memutus pokok perkaranya dan harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvaklijke Verklaaar);

II. DALAM GUGATAN REKONVENSI;

Menimbang, bawa sesungguhnya gugatan rekonvensi saling berhubungan erat dengan pokok perkara dalam gugatan konvensi. Oleh karena saling berhubungan erat antara materi gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dengan demikian paling tepat apabila gugatan rekonvensi

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

harus dinyatakan juga sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (Niet Onvaklijke Verklaaar);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dalam gugatan konvensi eksepsi dikabulkan dan pokok perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima serta begitu juga pokok perkara dalam gugatan rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 173/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 21 Januari 2021 harus dibatalkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 173/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 21 Januari 2021 dibatalkan, maka Para Terbanding semula Para Penggugat dalam konvensi/Para Terbanding semula Para Tergugat dalam rekonvensi gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan pasal 194 RBg Para Terbanding semula Para Penggugat dalam konvensi/Para Tergugat semula Para Penggugat dalam rekonvensi tersebut harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Stbl 1941 Nomor 44 tentang hukum acara perdata di Jawa dan Madura dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 173/Pdt.G/2020/ PN Cbi tanggal 21 Januari 2021 yang dimintakan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

I. DALAM KONVENSI;

1. Dalam Eksepsi;

- Menyatakan mengabulkan eksepsi Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan eksepsi Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang dimintakan banding yang dimintakan banding tersebut;

2. Dalam Pokok Perkara;

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/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

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard);

II. DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan gugatan rekonvensi Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard);

III. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI;

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam konvensi/Para Terbanding semula Para Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 29 Maret 2021 oleh kami DALIUN SAILAN, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, EWIT SOETRIADI, S.H, M.H. dan JOKO SISWANTO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa dan mengadili berdasarkan Penetapan Nomor 133/PDT/2021/ PT BDG tanggal 09 Maret 2021, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 April 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta DEDE SOBARI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat dan Para Terbanding semula Para Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

EWIT SOETRIADI, S.H, M.H.

DALIUN SAILAN, S.H., M.H.

JOKO SISWANTO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

- Meterai	Rp. 10.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan	Rp. 130.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

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)