



PUTUSAN

Nomor 607/PDT/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Iwan Indrawan, berkedudukan di Jl. Angrek Garuda G.I. No. 34, RT/RW 08/02, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. Fauzan Ferdiansyah, S.E., S.H., M.H., dan Khiruddin, SH., MH.**, Para Advokat pada Kantor Hukum Fauzan Ferdiansyah & Partners, beralamat di Jl. Kebayoran Baru/Velbak, Komplek Kebayoran Baru Center Blok A.1, Jakarta Selatan 12240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2023 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 08 Maret 2024 untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **Bapak Ary Dirgantara Suryowidodo**, beralamat di Jalan Yusuf Adiwinata, No. 27 B, RT 03/RW 01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Teuku Pupun Zulkifli, S.H., M.H, Muteguh, S.H., dan Sevia Anzani, S.H.**, Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor TPZ & Partner, beralamat di Jalan Pejambon I No. 8 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 Maret 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. **PT. Bank Sinarmas Tbk**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, beralamat di Jl. MH. Thamrin, No. 51, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat 10350, diwakili oleh Halim dan Hanafi Himawan masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **Sarah Amelia., D.k.k.**, semuanya

Halaman 1 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pegawai **PT. Bank Sinarmas Tbk** berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU.010/2023/ DIR3-LGL tertanggal 20 Maret 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 607/PDT/2024/PT DKI, tanggal 07 Juni 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor 607/PDT/2024/PT DKI, tanggal 07 Juni 2024 tentang Penetapan hari sidang perkara ini;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt. Pst tanggal 18 Desember 2023, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt. Pst tanggal 18 Desember 2023 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebanyak Rp2.230.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt. Pst yang diucapkan pada tanggal 18 Desember 2024 dengan dihadiri oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,

Halaman 2 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari itu juga terhadap Pembanding semula Penggugat/ Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 227/SRT.PDT.BDG/2023/PN Jkt.Pst Jo. Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Jumat tanggal 29 Desember 2023. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Surat Tercatat Nomor W10.U1/604/HT.02/II/2024 tanggal 16 Januari 2024 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Surat Tercatat Nomor W10.U1/603/HT.02/II/2024 tanggal 16 Januari 2024;

Menimbang bahwa Permohonan Banding tersebut diikuti dengan memori banding tertanggal 13 Maret 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dalam Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 227/Srt.Pdt.Bdg/2023/PN Jkt.Pst Jo. Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst pada tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Surat Tercatat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 2716/PAN.01/W10.UI/ HK2.4/3/2024 tanggal 20 Maret 2024 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Surat Tercatat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 2715/PAN.01/W10.UI/ HK2.4/3/2024 tanggal 20 Maret 2024;

Menimbang bahwa terhadap Memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 05 April 2024 yang diterima berdasarkan Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 227/Srt.Pdt.Bdg/2023/PN Jkt.Pst Jo. Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 05 April 2024 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada hari itu juga;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) kepada Pembanding semula Penggugat

Halaman 3 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor W10.U1/617/HT.02/II/2024 pada tanggal 16 Januari 2024, kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor W10.U1/616/HT.02/II/2024 tanggal 16 Januari 2024 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor W10.U1/615/HT.02/II/2024 pada tanggal 16 Januari 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 18 Desember 2023 yang dibuat pada tanggal 13 Maret 2024 yang pada pokoknya memohon:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tertanggal 18 Desember 2023;
2. Menerima dan mengabulkan Memori Banding untuk seluruhnya;
3. Menyatakan syah dan mengikat kesepakatan/perjanjian sewa-menyewa secara lisan tertanggal 01 November 2018;
4. Menyatakan perbuatan para Terbanding/Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk memberikan kebebasan kepada Pembanding/Penggugat untuk menghuni Objek Perkara sampai dengan berakhirnya masa sewa-menyewa hingga tahun 2028;
6. Memerintah untuk menghentikan pengosongan atau eksekusi objek Perkara yang beralamat di Jalan Kesehatan II, RT. 01/RW. 06 Pesanggrahan, Bintaro Jakarta Selatan, Jalan Kesehatan 14, RT. 01/RW. 06 Pesanggrahan Bintaro Jakarta Selatan, dan Jalan Kesehatan Raya 16 RT. 01/RW. 06 Pesanggrahan Bintaro, Jakarta Selatan sepanjang hak sewa-menyewa Objek Perkara antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat I belum berakhir;

Halaman 4 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Terbanding/Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp. 2.200.000.000,- (Dua milyar dua ratus juta rupiah);

8. Menghukum Para Terbanding/Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh milyar rupiah);

9. Menghukum Para Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau memberikan Putusan dengan didasarkan rasa keadilan yang didambakan oleh pencari keadilan.

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa dari Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding yang memuat alasan-alasan keberatannya sebagaimana terurai dalam Kontra Memori Bandingnya, dan pada akhirnya memohon:

1. Menolak Permohonan Banding dari **Pembanding dahulu Penggugat** untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst;
3. Membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding dahulu Terbanding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 18 Desember 2023, memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat terbukti *obscuur libel* karena ketidak jelasan Objek Gugatan *a quo* sehingga sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan: selain objek Gugatannya tidak jelas, juga terdapat pertentangan antara posita dan petitum gugatannya, sehingga gugatan penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka pertimbangan hukum (*ratio decidendi*)

Halaman 5 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dapat disetujui dan dibenarkan secara hukum sehingga dapat diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 18 Desember 2023 tersebut dapat dipertahankan dan **dikuatkan**;

Menimbang bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat karena tidak ada hal-hal yang baru untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan dan untuk Pengadilan Tingkat Banding akan ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 136 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 18 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin tanggal 08 Juli 2024 yang terdiri dari H. Yulman, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Prof. Dr. Binsar Gultom, SH.,

Halaman 6 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SE., MH., dan Istiningasih Rahayu, SH., MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Roslina Napitupulu, SH., MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Prof. Dr. Binsar Gultom, SH., SE., MH.

H. Yulman., SH., MH.

2. Istiningasih Rahayu, SH., MHum.

Panitera Pengganti,

Roslina Napitupulu, SH., MH.

Rincian biaya:

1. Biaya MeteraiRp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi.....Rp. 10.000,00
3. Biaya ProsesRp. 130.000,00 +
4. Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 7 dari 7 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2024/PT DKI