



PUTUSAN
Nomor 2400 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT. ADYAWINSA PLASTICS INDUSTRIES KARAWANG, berkedudukan di Jalan Raya Peruri Art 01/04 Desa Kutamekar, Kecamatan Ciampel, Karawang Timur 41361, yang diwakili oleh Markus Maturo selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rochmad Herdito, S.H. dan kawan Advokat & Konsultan Hukum berkantor di Apartemen Kebagusan City, Tower A Unit 1KA-10 Jalan Baung Raya/ TB. Simatupang, Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/ Terbanding III;

L a w a n

YUDDY LIMANTO, bertempat tinggal di Jalan Pinangsia Timur Nomor 68, RT 004/RW. 005 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat 11110, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Saiful Bahri dan kawan-kawan dari Kantor Advokat dan Konsultan Bahri, Purwanto & Rekan berkantor di Menara Karya lantai 28 Jalan HR Rasuna Said, Blok X-5, Kav. 1-2 Jakarta Selatan 12950, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Mei 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

dan

- 1. ISAKANDAR ZULKARNAEN, S.H, M.H.**, Kurator yang berkantor di Zulkarnaen Law Firm, dan beralamat di Jalan Warung Buncit Raya Nomor 155 Jakarta Selatan 1274;
- 2. ALI SUMALI NUGROHO, S.H., S.Sos.**, Kurator yang berkantor di Susanto Rajasa & Associates Offices, Menara Bidakara Lt. 1 R. 105 Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav.71-73; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



3. PT. KYMCO LIPPO MOTOR INDONESIA, berkedudukan di lantai 2, Factory Building Kawasan Industri Delta silicon Blok L-8 Nomor 1 Jalan Angsana Raya, Lippo Cikarang Bekasi;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat III/ Terbanding III telah digugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/ Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Penggugat merupakan penyewa yang sah, hak sewa Penggugat dijamin dan dilindungi oleh hukum positif Indonesia.

1. Mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat, Turut Tergugat/ PTKLMI telah memberikan kuasa kepada Roberto Rouw berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menyewakan tertanggal 30 April 2009 ("Surat Kuasa 30 April 2009") ("BUKTI P-1") untuk menyewakan atas tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351, beralamat di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi yang di atasnya berdiri bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI, termasuk mesin-mesin atau benda-benda bergerak yang terdapat dalam pabrik ("Objek Sewa Menyewa"); Turut Tergugat

2. Roberto Rouw berdasarkan Surat Kuasa 30 April 2009 tersebut kemudian pada tanggal 8 Mei 2009 melakukan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Muhamad Ghuftron selaku Penyewa atas Objek Sewa ("Perjanjian Sewa Menyewa 8 Mei 2009") ("bukti P-2"). Mohon periksa Majelis Hakim yang terhormat, Muhamad Ghuftron ini selaku Penyewa atas Objek Sewa Menyewa kemudian mengalihkan hak sewanya kepada Penggugat berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa yang isinya menyatakan sebagai berikut (*kutipan*):

"Pihak Kedua (baca: Muhamad Ghuftron) berhak menyewakan seluruh ataupun sebagian dari Obyek Sewa Menyewa tersebut kepada pihak lain tanpa ada persetujuan tertulis dari Pihak Pertama (baca: PTKLMI), sepanjang tidak melewati batas waktu hak sewa yaitu tanggal 8 Mei 2039".



3. Lebih lanjut, Muhamad Ghuftron dan Penggugat mengadakan perjanjian sewa menyewa yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 tanggal 29 Oktober 2010 di hadapan Netty Maria Machdar, Notaris di Jakarta (“Akta Perjanjian Sewa Menyewa”) (“Bukti P-3”). Dengan demikian telah terbukti fakta dan bukti tetap bahwa Penggugat adalah Penyewa yang sah dari Obyek Sewa Menyewa;
4. Atas fakta dan bukti tetap sebagaimana di atas, peraturan perundang-undangan yang berlaku telah memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat selaku pihak yang secara sah menyewa tanah dan Bangunan Turut Tergugat/PTKLMI sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPPerdata”) sebagai berikut (kutipan, dengan tambahan kursif Penggugat):

“Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

 1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
 2. memelihara barang itu sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
 3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa”;

Dengan demikian Penggugat selaku penyewa yang beritikad baik berhak untuk menikmati, menguasai dan memanfaatkan obyek yang disewanya;

- II. Hak Sewa Penggugat Dikuatkan Dan Ditegaskan Oleh Yurisprudensi Tetap Dan Doktrin Hukum Yang Berlaku.
 1. Mohon periksa Majelis Hakim yang terhormat, sebelum Penggugat menyampaikan argumentasi, yurisprudensi dan doktrin hukum yang berlaku bahwa selaku pihak yang secara sah menyewa tanah dan Bangunan Turut Tergugat/PTKLMI, Penggugat akan tetap dilindungi dan dijamin hak sewanya, sekali pun obyek dari sewa tersebut telah dialihkan kepemilikannya;
 2. Namun demikian, Penggugat terlebih dahulu hendak menyampaikan fakta-fakta dan bukti-bukti tetap yang perlu diketahui oleh Majelis Hakim yang terhormat, terkait latar belakang proses kepailitan Turut Tergugat/PTKLMI yang berdampak merugikan kepentingan hukum dan finansial Penggugat sebagai berikut:
 - a. Terdapat fakta tetap bahwa pada tahun 2010 Turut Tergugat/PTKLMI telah dimohonkan pailit oleh beberapa “Kreditur”. Proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan dan persidangan terhadap permohonan kepailitan dari beberapa “Kreditur” tersebut telah menghasilkan suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana hal tersebut dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (“Mahkamah Agung”) Nomor 537 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 26 Juli 2010 (“Putusan MA Nomor 537/2010”). Putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (“PN Niaga”) Nomor 25/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt. Pst. (“Putusan PN Niaga Nomor 25/2010”) tersebut pada pokoknya telah menjatuhkan putusan bahwa Turut Tergugat/PTKLMI dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;

- b. Dikarenakan Turut Tergugat/PTKLMI telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya, maka Tergugat I dan Tergugat II selaku para kurator yang telah ditunjuk oleh Putusan PN Niaga Nomor 25/2010, berdasarkan Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“Undang Undang Kepailitan”) berhak untuk melakukan pengurusan terhadap harta pailit Turut Tergugat/PTKLMI, dan dalam rangka melakukan tugas pemberesan harta pailit tersebut, Tergugat I dan Tergugat II kemudian di antaranya melaksanakan penjualan lelang eksekusi terhadap harta pailit Turut Tergugat/PTKLMI atas obyek sewa menyewa;
 - c. Tergugat I dan Tergugat II kemudian diketahui melakukan penjualan terhadap obyek sewa menyewa melalui penjualan di bawah tangan kepada TERGUGAT III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2012 tertanggal 16 Januari 2012 di hadapan H. Durachman, S.H., Notaris di Bekasi. Namun ironisnya MAJELIS HAKIM HAKIM YANG TERHORMAT, para Tergugat telah tidak melindungi kepentingan hukum PENGUGAT yang masih berstatus penyewa yang sah terhadap obyek sewa menyewa dengan melakukan tindakan tidak mengakui dan mengesampingkan hak-hak Penggugat sebagai penyewa yang sah dan benar yang dijamin dan dilindungi oleh hukum positif Indonesia.
3. Mohon periksa Majelis Hakim yang terhormat bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti sebagaimana diuraikan di atas, hak-hak Penggugat selaku penyewa senyatanya dijamin dan dilindungi oleh hukum yang berlaku, baik dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (“Yurisprudensi MARI”) maupun doktrin-doktrin hukum yang

Halaman 4 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku sebagaimana dinyatakan sebagai berikut (kutipan, dengan tambahan kursif Penggugat):

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 104 K/Sip/1968 tertanggal 1 Maret 1969 ("BUKTI P-5");

"bahwa sedjak tahun 1932, ajah Penggugat asli adalah penjewa dari persil berikut rumah dan pekarangan sengketa jang dipakai sebagai tempat tinggal dan perusahaannya dari pemiliknja, jaitu tee leng tong;

- bahwa, setelah ajah Penggugat asli meninggal dunia pada tgl. 19 november 1940, maka Penggugat asli jang bernama oey wie lay jang meneruskan persewaan persil sengketa;
- bahwa sekongjong-kongjong pada tanggal 23 November 1962, pagar pekarangan persil tersebut telah dirusak oleh Tergugat asli jang bernama lim keng eng dan selandjutnja ia menjerobot masuk dan memasang patok dengan maksud membuat bangunan setjara tanpa hak di atas tanah pekarangan tersebut;
- bahwa karena itu perbuatan Tergugat asli tersebut adalah melawan hukum";
- bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat asli mengajukan gugatan Rekonvensi jang pada pokoknja didasarkan atas dalil bahwa berdasarkan surat perdjandjian sewa-menjewa tanggal 22 November 1962, Tergugat asli adalah penjewa sah dari persil sengketa, sehingga ia berhak memperoleh kesenangan yang aman dan damai akan tetapi dalam hal ini Tergugat asli selalu mendapat rongrongan dari Penggugat asli; perbuatan-perbuatan Penggugat asli tersebut adalah melawan hukum";

b. Doktrin Hukum Prof. Subekti, S.H. menyatakan (kutipan buku Pokok Pokok Hukum Perdata, halaman 165, dengan tambahan kursif Penggugat) ("Bukti P-6");

"Menurut pengertian pasal 1576 BW jika rumah dijual, maka jual beli ini tidak akan mempengaruhi perjanjian sewa menyewa yang berlaku atas rumah tersebut ("koop breekt geen huur"). Ini berarti, perjanjian sewa menyewa harus dioper oleh pemilik baru atas dasar-dasar yang sama";

Berdasarkan dasar-dasar uraian di atas, maka baik Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dan Doktrin Hukum yang berlaku telah menguatkan dan memberikan jaminan hukum bahwa dalam suatu hubungan sewa menyewa, pihak penyewa (dalam hal ini Penggugat)

Halaman 5 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

berhak mendapatkan kenikmatan yang tenteram atas obyek barang yang disewakan;

III. Para Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Tidak Mengakui Hak Sewa Penggugat.

1. Mohon periksa Majelis Hakim yang terhormat, bahwa pelelangan umum objek sewa menyewa dalam proses kepailitan Turut Tergugat/ PTKLMI yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan kepentingan Penggugat, dan karenanya Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi ("KPKNL Bekasi") tertanggal 27 Desember 2010 dengan perihal "Keberatan atas Lelang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi atas nama PT. Kymco Lippo Motor Indonesia" ("Surat Keberatan 27 Desember 2010") ("Bukti P-7") yang isinya sebagai berikut (kutipan):

"Saya memperoleh informasi, bahwa Kepala Kantor I Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi ("KPKNL Bekasi") akan melaksanakan lelang atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi pada tanggal 05 Januari 2011. Oleh karena itu, dengan ini secara resmi saya menyampaikan keberatan atas lelang tersebut, satu dan lain hal adalah karena saya menyewa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi";

Ironisnya Surat Keberatan 27 Desember 2010 tersebut tidak ditanggapi oleh KPKNL Bekasi, sehingga Penggugat kemudian mengajukan kembali Surat Keberatan dan Peringatan kepada KPKNL Bekasi dengan tembusan surat kepada Tergugat I dan Tergugat II tanggal 6 Januari 2011 dengan perihal "Keberatan dan Peringatan atas dilaksanakannya Lelang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi a/n PT. Kymco Lippo Motor Indonesia" ("Surat Keberatan 06 Januari 2011") ("BUKTI P-8") yang isinya sebagai berikut (kutipan):

"Bahwa sebagai Penyewa yang beritikad baik, (baca: Penggugat), pada tanggal 5 Januari 2011 saya datang ke lokasi lelang yaitu tanah Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi untuk dapat memberikan klarifikasi kepada seluruh peserta lelang, dengan tujuan agar para calon pembeli mengetahui keberadaan Perjanjian Sewa yang saya miliki. Namun demikian itikad baik saya tersebut tidak dihiraukan bahkan terkesan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sengaja melakukan lelang secara diam-diam dan saya tidak diijinkan

Halaman 6 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)



masuk, padahal jelas-jelas dalam pengumuman Koran disebutkan Tim Kurator akan melakukan “penjualan umum (lelang)”, dengan demikian lelang tersebut dilaksanakan terbuka untuk umum”;

2. Seharusnya Tergugat I dan Tergugat II selaku pengurus atas aset-aset Turut Tergugat/ PT.KLMI yang salah satunya obyek sewa menyewa wajib memberitahukan kepada calon pembeli ataupun pembeli, dalam hal ini Tergugat III bahwa obyek sewa menyewa tersebut masih sah secara hukum untuk dinikmati dan dimanfaatkan oleh Penggugat selaku Penyewa yang sah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (vide “BUKTI P-3”). Namun faktanya, Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III sebagai pembeli justru tidak mengakui dan mengesampingkan hak-hak PENGGUGAT selaku Penyewa yang sah;
3. Mohon periksa Majelis Hakim yang terhormat bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa menyatakan sebagai berikut (kutipan):
“Jangka waktu sewa-menyewa yang telah disepakati adalah (28) dua puluh delapan tahun (6) enam bulan, yaitu dimulai pada hari Jumat, tanggal dua puluh sembilan Oktober dua ribu sepuluh (29-10-2010), demikian akan berakhir pada tanggal delapan Mei dua ribu tiga puluh sembilan (08-05-2039)”;

Faktanya Penggugat mempunyai hak untuk menikmati dan menggunakan obyek sewa menyewa yang telah disepakati oleh para pihak selama 28 (dua puluh delapan) tahun 6 (enam) bulan. Lebih lanjut, Penggugat dengan itikad baik telah membayar secara tunai sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta dollar Amerika Serikat) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana telah dibuktikan dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa. Dengan demikian Penggugat telah secara sah selaku Penyewa atas obyek sewa menyewa tersebut karena telah memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa;

4. Mohon periksa juga Majelis Hakim yang terhormat bahwa berdasarkan Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa menyatakan sebagai berikut (kutipan):
“Pihak Pertama (baca: Muhamad Ghufro) menjamin Pihak Kedua (baca: Penggugat) bahwa sewa menyewa ini tetap berlangsung, tidak dapat dibatalkan dan tidak menjadi berakhir walaupun ada pengalihan hak, baik berdasarkan perjanjian maupun pewarisan, putusan pengadilan, pelelangan, maupun karena undang-undang, termasuk ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rug, kecuali terjadi perubahan perjanjian antara Pihak Pertama Dengan PT. Kymco Lippo Motor Indonesia”;

Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah mempertegas dan memperkuat fakta serta bukti bahwa hak Penggugat tidak dapat diakhiri dan tidak dapat dibatalkan walaupun telah terjadi pengalihan hak, baik berdasarkan perjanjian maupun putusan pengadilan. Dengan demikian walaupun pengelolaan asset-aset Turut Tergugat/PTKLM berdasar Undang Undang Kepailitan telah menjadi kewenangan Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat I dan Tergugat II wajib untuk tunduk dan patuh terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dan juga Undang Undang Kepailitan itu sendiri, serta tidak menghalangi-halangi kepentingan Penggugat untuk melaksanakan kegiatan usaha ataupun kepentingannya terhadap objek sewa menyewa;

Hal serupa berlaku juga terhadap Tergugat III selaku pembeli atas obyek sewa menyewa yang telah dijual di bawah tangan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Namun fakta yang terjadi adalah Para Tergugat I dengan sengaja tidak mengakui dan mengesampingkan hak sewa Penggugat yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat memperoleh haknya selaku Penyewa untuk menggunakan dan memanfaatkan obyek sewa tersebut. Dengan demikian terbukti secara jelas dan nyata bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sudah sepantasnya Majelis hakim yang terhormat untuk mengabulkan Gugatan Penggugat dan kemudian menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

IV. Dasar Hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

1. Berdasarkan Buku “Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung Republik Indonesia”, tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Reader III, Jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1991, halaman 121, yang mengutip pendapat Setiawan, telah dinyatakan sebagai berikut (kutipan):
“Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum;
Keempat kriteria tersebut, adalah:
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 2. Melanggar hak subyektif orang lain;
 3. Melanggar kaidah tata susila;

Halaman 8 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)



4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain”;

Lebih lanjut lagi, dalam buku Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung - RI tersebut juga telah dinyatakan bahwa: “Hoge Raad dalam putusannya mempergunakan kata-kata “ataukah” ... “atau”. Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan dipenuhinya unsur-unsur tersebut secara kumulatif. Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum”;

2. Berdasarkan uraian pembahasan pada Bab III Gugatan *a quo*, dapat dibuktikan secara jelas dan nyata serta tidak terbantahkan lagi bahwa konspirasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang semata-mata bertujuan merugikan kepentingan Penggugat bukan saja telah memenuhi salah satu kriteria untuk menyatakan adanya “Perbuatan Melawan Hukum”, melainkan perbuatan Para Tergugat tersebut jelas telah memenuhi keempat unsur tersebut di atas;

3. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut sudah tentu mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, sebagaimana perincian dari kerugian ini akan dibahas lebih lanjut pada Bab V di bawah ini.

Dengan demikian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Para Tergugat, sebagaimana diuraikan pada Bab III di atas, jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga: (i) demi hukum memberikan dasar, hak dan kewenangan bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian; dan (ii) menimbulkan konsekuensi hukum adanya kewajiban bagi Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut, sebagaimana hal ini diatur dan dijamin berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang kutipannya sebagai berikut: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti kerugian tersebut”;

V. Kerugian Penggugat

Berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana dinyatakan pada Bab III Gugatan *aquo*, maka Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengalami kerugian-kerugian materiil yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil Pertama:

Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat Mengakibatkan Kerugian Materiil Terhadap biaya transaksi sewa menyewa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;

Mohon periksa Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian Penggugat terhadap biaya transaksi sewa menyewa yang telah dikeluarkan, yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

2. Kerugian Materiil Kedua:

Pembayaran Biaya Sewa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;

Selain kerugian berupa biaya yang dikeluarkan untuk mengadakan transaksi sewa menyewa, Penggugat juga telah melakukan pembayaran sewa menyewa secara tunai sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta Dollar Amerika Serikat) untuk jangka waktu 28 tahun 6 bulan mulai dari tanggal 29 Oktober 2010 sampai dengan tanggal 08 Mei 2039 (vide "Bukti P-3"). Namun fakta yang terjadi Penggugat tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan obyek sewa menyewa tersebut sampai dengan dikeluarkannya Gugatan *aquo* sehingga kerugian materiil yang telah diderita Penggugat sejak tanggal 29 Oktober 2010 sampai dengan dikeluarkannya Gugatan *aquo* (19 Bulan) adalah sebesar USD 666,666.67 (enam ratus ribu enam ratus enam puluh enam Dollar Amerika Serikat enam puluh tujuh sen);

3. Kerugian Materiil Ketiga:

Biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mempertahankan dan melindungi hak sewa Penggugat, khususnya untuk menguasai obyek sewa menyewa;

Selain kerugian materiil pada angka 1. dan 2. di atas, PENGGUGAT telah mengalami kerugian materiil berupa biaya yang dikeluarkan untuk mempertahankan dan melindungi hak sewa PENGGUGAT, khususnya untuk menguasai obyek sewa menyewa, yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);

Oleh karena kerugian materiil yang dialami Penggugat tersebut di atas (angka 1., 2., dan 3.) merupakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka adalah tepat dan cukup beralasan

Halaman 10 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)



bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat membayar kerugian dimaksud kepada Penggugat dengan seketika dan tunai;

4. Kerugian Immateriil Yang Dialami Oleh Penggugat Akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat;

Mohon perkenan Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa selain menderita kerugian materiil, Penggugat juga telah mengalami kerugian immateriil akibat tindakan-tindakan melawan hukum Para Tergugat, yaitu keuntungan yang diharapkan dapat diraih yang seharusnya diperoleh Penggugat terhitung sejak tanggal 29 Oktober 2010 sampai dengan dikeluarkannya Gugatan *aquo* (19 bulan) dengan perhitungan menggunakan rata-rata bunga berdasarkan Undang-Undang (6% per tahun) dikalkulasikan dengan total biaya sewa menyewa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat di Turut Tergugat/PTKLMI, yaitu sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta dua Dollar Amerika Serikat), maka kerugian immaterial Penggugat dalam hal ini adalah sebesar = 1 tahun 7 bulan X 6%/thn X USD 12.000.000,- = USD 1,140,000.- (satu juta seratus empat puluh ribu Dollar Amerika Serikat);

Dengan demikian, jumlah atau total seluruh ganti rugi, baik material dan immaterial, yang dituntut oleh Penggugat dan harus dibayarkan oleh Para Tergugat dalam perkara ini seluruhnya adalah berjumlah=

Kerugian Materiil (USD 666,666.67,00 dan Rp. 200.000.000,-) + Kerugian Immateriil (USD 1,140,000,00) = USD 1,806,666.67,00 (satu juta delapan ratus enam ribu enam ratus enam puluh enam Dollar Amerika Serikat enam puluh tujuh sen) dan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Oleh karena kerugian materiil dan immateriil (moril) yang dialami Penggugat tersebut adalah sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka adalah tepat dan cukup beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar kerugian dimaksud kepada Penggugat seketika dan tunai;

VI. Tuntutan Penggugat.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang telah dikemukakan di atas, serta untuk mencegah agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar, maka sangatlah beralasan dan layak bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan-tuntutan, dan kiranya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk memberikan putusan atas tuntutan-tuntutan sebagaimana diuraikan PENGUGAT sebagai berikut:

Dalam Provisi

Berdasarkan (i) seluruh uraian-uraian, dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan di atas terkait dengan perbuatan melawan hukum Para Tergugat; (ii) fakta sah Penggugat adalah Penyewa yang sah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta; dan (iii) untuk mencegah agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar di kemudian hari, maka sangatlah patut, layak dan beralasan agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili Gugatan *aquo*, mengabulkan permohonan putusan provisi (putusan sela) Penggugat secara keseluruhan sebagai berikut:

"Sampai dengan putusan terhadap perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inckracht van gewisjde*):

Memberikan kewenangan dan hak bagi Penggugat untuk menguasai, menempati dan menikmati obyek dari sewa menyewa, yaitu berupa Tanah dan Bangunan seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351 beralamat di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi yang diatasnya berdiri bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), yang tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI termasuk mesin-mesin atau benda-benda bergerak yang terdapat dalam pabrik;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat secara keseluruhan;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Transaksi Sewa Menyewa yang telah dilakukan berdasarkan:
 - a. Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Mei 2009, yang dibuat dibawah tangan oleh dan antara: Roberto Rouw dan Muhamad Ghuftron; dan

Halaman 12 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

- b. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010, yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta oleh dan antara: Muhamad Ghuftron dan **PENGUGAT**; adalah sah dan sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak penyewa yang sah, dan karenanya Penggugat secara sah memiliki hak sewa atas tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351, beralamat di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi yang di atasnya berdiri bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI, termasuk tetapi tidak terbatas mesin-mesin atau benda-benda bergerak yang terdapat dalam pabrik selama jangka waktu sewa (28 tahun 6 Bulan, sampai dengan 08 Mei 2039);
4. Menyatakan sah dan sesuai dengan hukum pembayaran sewa yang selama ini telah dibayarkan oleh Penggugat, yaitu sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta Dollar Amerika Serikat);
5. Menyatakan Para Tergugat (Iskandar Zulkarnaen, S.H., M.H., Ali Sumali Nugroho, S.H., S.Sos. dan PT. Adyawinsa Plastics Industries Karawang) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat (Iskandar Zulkarnaen, S.H., M.H., Ali Sumali Nugroho, S.H., S.Sos dan PT Adyawinsa Plastics Industries Karawang) untuk membayar ganti kerugian materil dan immateril kepada Penggugat sebesar USD 1,806,666.67- (satu juta delapan ratus enam ribu enam ratus enam puluh enam Dollar Amerika Serikat enam puluh tujuh sen) dan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) dengan seketika dan tunai;
7. Menghukum Para Tergugat (Iskandar Zulkarnaen, S.H., M.H., Ali Sumali Nugroho, S.H., S.Sos. dan PT Adyawinsa Plastics Industries Karawang) untuk membayar denda keterlambatan pembayaran jumlah ganti kerugian sebagaimana dinyatakan dalam petitum nomor 3 tersebut di atas, sebesar 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak keputusan atas Gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat (Iskandar Zulkarnaen, S.H., M.H., Ali Sumali Nugroho,

Halaman 13 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



S.H., S.Sos dan PT Adyawinsa Plastics Industries Karawang)
menjalankan isi putusan sebagaimana mestinya;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menguatkan putusan provisi yang telah dikeluarkan di dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat (Iskandar Zulkarnaen, S.H., M.H., Ali Sumali Nugroho, S.H., S.Sos. dan PT Adyawinsa Plastics Industries Karawang) untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum;

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan sesuai dengan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* PTKLMI telah mengetahui bahwa PTKLMI telah dinyatakan pailit dengan akibat hukumnya;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* karena merasa memiliki hak sewa atas tanah, bangunan pabrik termasuk mesin-mesin dan benda-benda bergerak diatasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi yang merupakan milik PTKLMI sesuai Akta Sewa Menyewa, mempermasalahkan proses pengalihan hak (jual beli) harta pailit berupa tanah, bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi atas nama PTKLMI yang dilakukan oleh Tergugat I & Tergugat II yang mana pada saat itu masih menjabat selaku Tim Kurataor PTKLMI dan dialihkan kepada Tergugat III;
3. Bahwa proses pengalihan tanah, bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi atas nama PTKLMI yang dilakukan oleh Tergugat I & Tergugat II yang mana pada saat itu masih menjabat selaku Tim Kurator PTKLMI dan dialihkan kepada Tergugat III merupakan proses



pemberesan dalam rangka kepailitan yang telah sah dan berkekuatan hukum tetap;

4. Bahwa, suatu tuntutan yang mempermasalahkan proses pengalihan harta pailit atau yang berhubungan dengan harta pailit merupakan kewenangan pengadilan niaga yang menjatuhkan putusan pailit tersebut. (*vide* Pasal 3 ayat (1) dan penjelasannya Undang Undang Kepailitan *Juncto* Pasal 1 angka 7 Undang Undang Kepailitan);

Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan:

“Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor”;

Penjelasan:

“Yang dimaksud “hal-hal lain”, adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit...”;

Juncto Pasal 1 angka (7) Undang Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan:

“Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum”;

5. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa sudah jelas gugatan dalam perkara *a quo* menuntut pengurangan hak mutlak Tergugat III yang ditunjuk Pengadilan Niaga Jakarta selaku pembeli yang sah atas harta pailit milik PTKLMI:

Isi Petitum dari Gugatan Dalam Perkara *Aquo*:

“3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak penyewa yang sah, dan karenanya Penggugat secara sah memiliki hak sewa atas tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351, beralamat di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi yang di atasnya berdiri bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI, termasuk tetapi tidak terbatas mesin-mesin atau benda-benda bergerak yang terdapat dalam pabrik selama jangka waktu sewa (28 tahun 6 Bulan, sampai dengan 08 Mei 2039)”;

(*vide* Petitum 3, Halaman 14 dari Gugatan perkara *aquo*);



6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sudi kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *aquo* dengan dasar hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara yang berhubungan dengan proses kepailitan;
7. Bahwa oleh Karena Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi kompetensi absolut yang mana berdasarkan Pasal 136 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) eksepsi Kompetensi Absolut harus diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum materi pokok perkara diperiksa, maka dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi kompetensi absolut Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk putusan sela;

II. *Nebis In Idem*

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *Aquo* mengenai perihal objek yang sama perkara-perkara gugatan yang telah diputus baik oleh pengadilan maupun peradilan lain yang akan diuraikan sebagaimana di bawah ini:
 - 1.1. Penetapan Nomor 103/G/2010/PTUN-BDG Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tanggal 4 Januari 2011;
 - a. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengeluarkan Penetapan Nomor 103/G/2010/PTUN-BDG tanggal 4 Januari 2011 (*vide* Bukti TI&II-10), mengenai sengketa Ttata Usaha Negara, dimana PT Metro Tirta perdana menggugat KPKNL Bekasi (Tergugat Pengadilan Tata Usaha Negara) dimana isi dari Penetapan memiliki amar yang berbunyi seperti berikut:

“2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan surat Keputusan Tergugat Nomor S.Pen 274/WKN.08/KNL.02/2010, tanggal 1 Desember 2010, tentang Penetapan Jadwal Lelang, atas tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 351/Sukaresmi atas nama PT. Kymco Motor Indonesia, berikut tindakan lainnya yang bersangkutan paut atau tindak lanjut dari Surat Keputusan obyek sengketa sampai adanya Putusan

”



Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kecuali ada Penetapan lain yang mencabutnya;" (*vide* Bukti TI & II-4);

- b. Bahwa dengan adanya penetapan tersebut, kemudian Tergugat I dan Tergugat II pada saat itu Tim Kurator PTKLMI masuk untuk menjadi pihak yang berperkara dan memposisikan diri sebagai Tergugat Intervensi dalam perkara Nomor 103/G/2010/PTUN-BDG;
- c. Bahwa Penetapan PTUN Bandung Nomor 103/G/2010/PTUN-BDG tanggal 4 Januari 2011 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta ("PTTUN Jakarta") berdasarkan Putusan Nomor 105/B/2011/ PT TUN.JKT. pada tanggal 22 September 2011;
- d. Bahwa PTTUN Jakarta diperkuat kembali dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 44K/TUN/2012 Tanggal 7 Maret 2012 sekaligus menolak permohonan kasasi yang diajukan PT Metro Tirta perdana;
- e. Bahwa atas hal-hal tersebut, sudah jelas bahwa dalam Perkara Nomor 103/G/2010/PTUN-BDG, antara PT Metro Tirtaperdana dan Tergugat I & II yang pada saat itu sebagai Tim Kurator PT KLMI adalah sebagai pihak-pihak yang bersengketa dimana PT Metro Tirtaperdana keberatan terhadap proses pemberesan harta pailit PTKLMI yang mencakup tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 351/Sukaesmi;

1.2. Putusan Sela Nomor 363/Pdt.G/2011/PN.BKS Pengadilan Negeri Bekasi Tanggal 5 Januari 2015;

- a. Bahwa Kwang Yang Motor Co. Ltd. (KYM) selaku pemegang saham mayoritas PTKLMI telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada PTKLMI (Tergugat I); Tim Kurator PTKLMI (Tergugat II); Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi (Tergugat III) dan PT Adyawinsa (Tergugat IV) di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 6 Oktober 2011 dengan register perkara Nomor 363/PEN.PDT.G/2011/PN.BKS. (*vide* Bukti TI&II-11);
- b. Bahwa inti gugatan yang diajukan KYM adalah keberatannya terhadap proses pemberesan harta pailit PTKLMI, dimana dalam



petitum gugatannya di PN Bekasi menuntut agar Pengadilan: “4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas bangunan dan tanah sertifikat Nomor 351 Hak Guna Bangunan seluas 139.550 M2 terletak di Desa Sukaresmi, Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat;

c. Bahwa pada tanggal 5 Januari 2012 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam Putusan Selanya Nomor 363/Pdt.G/2011/PN.BKS menerima eksepsi kompetensi absolut yang diajukan para tergugat serta menyatakan gugatan yang diajukan KYM tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). (*vide* Bukti TI&II-12);

1.3. Perkara Perdata Yang Sedang Berjalan Dengan Register Perkara Nomor 300/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa dalam perkara perdata yang sedang berjalan Nomor 300/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Mei 2012 (*vide* Bukti TI&II-13), Tergugat I & II serta Tergugat III digugat oleh PT Metropolitan Tirtaperdana yang menuntut dibatalkannya proses jual beli aset PTKLMI mencakup *tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi;* (*vide* Bukti TI & II);

2. Bahwa sebelumnya telah diuraikan bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah berupa tanah, bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi atas nama PTKLMI;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sesuai fakta dan hukum maka gugatan dalam perkara *a quo* memiliki kesamaan obyek gugatan dengan Perkara Nomor 105/B/2011/PT.TUN.JKT. di Pengadilan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Perkara Nomor 363/Pdt.G/2011 /PN.BKS di PN Bekasi dan perkara perdata Nomor 300/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun memiliki objek gugatan yang sama yaitu tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi milik PTKLMI;
4. Bahwa fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi baik oleh Penggugat maupun Tergugat I & II adalah PTKLMI telah dinyatakan pailit dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat hukumnya berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/PAILIT/2010/PN.NIAGA. JKT.PST., pada tanggal 12 Mei 2010 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 537 K/PDT.SUS/2010 pada tanggal 26 Juli 2010, sehingga proses pelaksanaan kepailitan PTKLMI telah berkekuatan hukum tetap;

5. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa dengan demikian proses pemberesan harta pailit PTKLMI yang bersifat khusus maupun pengalihan hak tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaesmi kepada Tergugat III adalah sah dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak bisa diajukan upaya hukum lagi apalagi digugat perdata di pengadilan umum maupun digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa sejalan dengan uraian tersebut di atas, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 44K/TUN/2012 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 105/B/2011/PT.TUN.JKT. Jo. Nomor 103/G/2010/PTUN-BDG dan Putusan PN Bekasi Nomor 363/Pdt.G/2011/PN.BKS, masing-masing majelis hakim dalam kedua putusan tersebut menerima eksepsi kompetensi absolut Tergugat I & II yang pada saat itu menjabat selaku Tim Kurator PTKLMI, sehingga dengan demikian baik Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta maupun Pengadilan Negeri Bekasi mengakui bahwa perihal proses pemberesan/pengalihan harta pailit PTKLMI merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Niaga Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Bahwa sejalan dengan penjelasan tersebut di atas, Penggugat sendiri dengan sadar telah mengakui bahwa kepailitan PTKLMI sudah berkekuatan hukum tetap;
"Terdapat fakta tetap bahwa pada tahun 2010 Turut Tergugat/ PTKLMI telah dimohonkan pailit oleh beberapa "Kreditur". Proses pemeriksaan dan persidangan terhadap permohonan kepailitan dari beberapa "Kreditur" tersebut telah menghasilkan suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana hal tersebut dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("Mahkamah Agung") Nomor 537 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 26 Juli 2010 ("Putusan Mahkamah Agung Nomor 537/2010"). Putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Niaga

Halaman 19 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ("PN Niaga") Nomor: 25/Pailit/2010/ PN.Niaga.Jkt. Pst. ("Putusan PN Niaga Nomor 25/2010") tersebut pada pokoknya telah menjatuhkan putusan bahwa Turut Tergugat/ PTKLMI dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya"; (vide Angka 2.a. Halaman 4 dari Gugatan Perkara *A quo*);

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, agar Azas "*Nebis In Idem*" dapat ditegakkan dan dilaksanakan demi kepastian hukum serta untuk menghindari adanya putusan yang berbeda dari semua lembaga pengadilan atau peradilan yang berbeda pula, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *aquo* dengan dasar proses pemberesan/pengalihan harta pailit PTKLMI telah berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat diajukan upaya hukum lagi;
9. Bahwa jikapun Majelis Hakim berpendapat lain, tanpa mengurangi kewenangannya mengingat gugatan dalam perkara *aquo* memiliki indikasi adanya sengketa wewenang mengadili antara: (1) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, (2) Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, (3) Pengadilan Negeri Bekasi dan (4) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Mohon Majelis Hakim Yang Terhormat untuk melimpahkan gugatan dalam perkara *aquo* untuk diperiksa dan diputus oleh Mahkamah Agung di Tingkat Akhir sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta SEMA Nomor 03 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Azas *Nebis In Idem*;

III. Diskualifikasi in Person;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya keberatan terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaesmi kepada Tergugat III yang dilakukan Tergugat I&II yang pada saat itu ditunjuk sebagai tim kurator PTKLMI oleh Pengadilan Niaga Jakarta;
2. Bahwa sesuai fakta hukum dan peraturan, sudah jelas dalam Undang-undang Kepailitan memberikan kewenangan kepada kurator untuk melakukan pemberesan/pengalihan atas seluruh harta debitor pailit untuk dikembalikan kepada kreditor;

Halaman 20 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)



Pasal 21 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan:

“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”;

3. Bahwa sesuai uraian dalam Gugatan perkara *aquo*, Penggugat bukan merupakan debitor pailit (PTKLMI) dan apabila benar Penggugat telah melakukan perbuatan hukum dengan PTKLMI, dalam proses kepailitan PTKLMI ternyata Penggugat tidak mengajukan diri sebagai kreditornya untuk mendaftarkan tagihannya apabila merasa punya hak atas aset PTKLMI;
4. Bahwa sudah jelas sesuai fakta hukum bahwa proses pemberesan harta pailit PTKLMI yang meliputi pengalihan hak atas tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya sebagaimana tercatat dan berada pada tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi adalah dalam rangka penegakan hukum kepailitan yang didalamnya untuk menyelesaikan sengketa antara PTKLMI sebagai debitor pailit dengan kreditornya, sehingga Penggugat tidak memiliki hak/kepentingan sama sekali dalam proses kepailitan karena statusnya bukan kreditor;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *aquo* karena Penggugat tidak memiliki kapasitas/ hak sebagai selaku kreditor (*diskualifikasi in person*) untuk mengajukan gugatan terhadap proses pemberesan/pengalihan harta pailit PTKLMI yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat diajukan upaya hukum lagi;

IV. *Error in Persona*/ Keliru Menarik Pihak Tergugat;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara *aquo* menuntut Tergugat I & II secara pribadi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat akibat hilangnya hak sewa atas tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351, beralamat di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi yang di atasnya berdiri bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI, termasuk tetapi tidak terbatas mesin-mesin atau benda-benda bergerak yang terdapat dalam pabrik;
2. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa proses pengalihan (jual beli) aset PTLMI antara Tergugat I&II yang pada saat itu



selaku Tim Kurator PTKLMI dengan Tergugat III dilakukan dalam rangka proses kepailitan, sedangkan gugatan dalam perkara *aquo* diajukan setelah kepailitan PTKLMI yang berakhir pada tanggal 7 Februari 2012(*vide* Bukti TI&II-9), sehingga dengan demikian saat ini Tergugat I&II tidak memiliki kewenangan selaku Tim Kurator PTKLMI;

3. Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* yang ditujukan kepada Tergugat I&II adalah keliru dan tidak pada tempat (*error in persona*) karena tindakan pemberesan harta pailit PTKLMI adalah perbuatan yang diatur, diperintahkan dan dilindungi oleh Undang-Undang Kepailitan, bukan sekedar perbuatan pribadi dari Tergugat I & II semata;
4. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, dalam perkara yang serupa dengan gugatan dalam perkara *a quo*, Yuriprudensi Mahkamah Agung Nomor 601 K/Sip/1975 memutuskan tidak menerima perkara perdata dimana seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *aquo* karena Penggugat telah keliru dan tidak pada tempat (*error in persona*) menuntut perdata Tergugat I&II secara pribadi, yang saat ini tidak lagi menjabat selaku Tim kurator dan tidak lagi memiliki hubungan/kepentingan hukum dengan PTKLMI;

V. Gugatan Kurang Pihak (*Exeptie Plurium Litis Consorsium*);

- Bahwa Penggugat dalam pokok gugatannya menjelaskan sesuai Akta Sewa Menyewa telah memiliki hak sewa atas tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351, beralamat di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi yang di atasnya berdiri bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI, termasuk tetapi tidak terbatas mesin-mesin atau benda-benda bergerak yang terdapat dalam pabrik dari Muhamad Ghufon selaku pemberi sewa dan telah membayar sejumlah uang sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta Dollar Amerika Serikat) bersamaan dengan penandatanganan Akta Sewa Menyewa tersebut pada tanggal 29 Oktober 2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akta Sewa Menyewa tersebut sebelumnya timbul berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Mei 2009 antara Roberto Rouw dengan Muhamad Ghufon;

- Mohon Perhatian Majelis Hakim yang terhormat, selama Para Tergugat I&II menjabat Tim Kurator PTKLMI yang pada saat itu, tidak mengetahui ada perjanjian Akta Sewa Menyewa tersebut, dan tidak pernah menerima uang sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta Dollar Amerika Serikat) apabila benar ada transaksi sewa menyewa atas aset-aset milik PTKLMI;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah jelas Gugatan dalam perkara *aquo* yang diajukan Penggugat merupakan gugatan kurang pihak, karena Penggugat sudah jelas dan terang tidak memasukan Roberto Rouw dan terutama Muhamad Ghufon sebagai pihak yang nyata menandatangani Akta Sewa Menyewa dan menerima uang sebesar USD 12.000.000,- (dua belas juta Dollar Amerika Serikat) dari Penggugat, sehingga dengan demikian sudah sepantasnya Majelis Hakim yang terhormat menolak atau setidaknya tidak dapat diterima Gugatan dalam perkara *aquo* yang diajukan Penggugat karena kurang pihak;

Dalam Rekonvensi:

- I. Akta Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 Dibuat Dengan Itikad Buruk Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum;

1. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan sebelumnya, timbulnya Akta Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 atas dasar adanya Perjanjian Sewa Menyewa di bawah tangan antara Robert Rouw dengan Muhammad Ghufon tertanggal 8 Mei 2009 atas yang dilaksanakan setelah diletakan sita jaminan di dalam perkara Nomor 226/Pdt. G/2007/PN.Bks atas tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan Nomor 351 kabupaten Bekasi yang di atasnya berdiri sebuah bangunan pabrik seluas 20.00 m² (Dua puluh ribu meter persegi) dan selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut telah mengabulkan permohonan sita dimaksud sebagaimana amarnya putusannya di dalam perkara Nomor 226/Pdt. G/2007/PN.Bks tanggal 10 Maret 2008 yang berbunyi :

“M E N G A D I L I

.....4. Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan sah dan berharga.

5. Menghukum Tergugat I.....dst”

Halaman 23 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu PTKLMI berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/PAILIT/2010/PN.NIAGA. JKT.PST., pada tanggal 12 Mei 2010 *Juncto* Putusan MARI Nomor 537 K/PDT.SUS/2010, telah dinyatakan pailit dengan akibat hukumnya, sehingga sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang Undang Kepailitan demi hukum seluruh harta PTKLMI berada di bawah sita umum yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Tim Kurator.

"Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini."

Bahwa dengan adanya Putusan PN Bekasi dengan meletakkan Sita Jaminan dan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta dengan meletakkan Sita Umum tersebut terhadap harta kekayaan PT. KLMI seharusnya **tidak** diperkenankan untuk dipindahtangankan, dibebani hak atau disewakan kepada pihak lain, karena merupakan barang-barang yang disita oleh pengadilan (*vide* Pasal 199 ayat (1) dan ayat (2) *Herzien Inlandsch Reglement*), sehingga hal ini sangat bertolak belakang sekali dengan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 8 Mei 2009 maupun Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010;

Pasal 199 ayat (1) HIR

"Terhitung mulai dari hari berita acara penyitaan barang itu diumumkan, maka pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau mempersewakan barang tetap yang disita itu."

Pasal 199 ayat (2) HIR

Perjanjian yang diangkat berlawanan dengan larangan itu, tidak boleh dipakai akan melawan orang yang menjalankan penyitaan itu."

2. Bahwa sesuai fakta-fakta, ketentuan dan hukum yang berlaku maka Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 8 Mei 2009, dan Akta Sewa Menyewa tertanggal Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 terjadi setelah objek sewa tersebut yang merupakan milik PTKLMI telah diletakan sita jaminan oleh PN Bekasi dan diletakan sita umum oleh Pengadilan Niaga Jakarta bertentangan dengan pasal 199 ayat (1) dan ayat (2) HIR, yang berakibat transaksi sewa menyewa

Halaman 24 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

tersebut batal demi hukum (*null and void*), dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa dibawah tangan antara Robert Rouw dan Muhammad Ghufon tanggal 8 Mei 2008, dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta, tertanggal 29 Oktober 2010, menjadi batal demi hukum setelah adanya peletakan baik sita jaminan maupun sita umum terhadap aset PTKLMI sesuai dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) dan (2)HIR, oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Mei 2009 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta, tertanggal 29 Oktober 2010;

3. Bahwa selain itu, terdapat kejanggalan-kejanggalan dalam pembuatan Akta Sewa Menyewa tersebut seperti:

- Bahwa objek sewa-menyewa adalah satu kawasan pabrik terpadu untuk perakitan kendaraan roda dua yang sedari tahun 2008 tidak beroperasi lagi dan dengan pasokan listrik dan air yang sudah terputus, adalah sangat janggal apabila dalam Akta Sewa Menyewa tidak disebutkan maksud tujuan dari objek sewa tersebut akan dipergunakan untuk keperluan apa oleh Penyewa (incasu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) ?
- Bahwa adalah aneh apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi ketika menandatangani perjanjian sewa menyewa, sebelumnya tidak melihat lokasi objek sewa bahkan tidak mempertimbangkan objek sewa telah disita oleh pengadilan, hal itu terbukti bahwa selama Tergugat I & II yang pada saat itu selaku Tim Kurator PTKLMI dalam rangka pengamanan harta pailit, tidak merasa pernah mengizinkan seseorang yang bernama Yuddy Limanto masuk ke areal pabrik PTKLMI.
- Bahwa jikaalaupun benar Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) telah membayar harga sewa sesuai Akta tersebut sebesar USD 12.000.000,00 (dua belas juta Dollar Amerika Serikat), adalah sangat janggal dan terlalu mengada-ada karena dengan nilai uang sebesar itu, seharusnya Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) dapat melakukan penawaran kepada Tim Kurator untuk berniat membeli seluruh harta pailit PTKLMI dan dapat memiliki sendiri dibandingkan harus menyewa?

Halaman 25 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

- Bahwa yang lebih tidak masuk akal lagi adalah jikalau benar Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) telah membayar harga sewa sesuai Akta tersebut sebesar USD 12.000.000,- (dua belas juta Dollar Amerika Serikat) kepada Mohamad Ghufron, mengapa Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) menuntut kembali uang yang sudah dibayarkannya hanya kepada Penggugat I & II Rekonsensi (Tergugat I & II Konvensi) tidak kepada Mohamad Ghufron????
- 4. Bahwa dari kejanggalan-kejanggalan tersebut di atas, patut diduga proses pembuatan Akta Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 bertujuan untuk menghalang-halangi proses pemberesan/ penjualan harta pailit PTKLMI mengingat:
 - Bahwa Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) telah mengirimkan Surat tertanggal 6 Januari 2011 perihal *Keberatan dan Peringatan Atas Dilaksanakannya Lelang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaesmi a/n PT. Kymco Lippo Motor Indonesia*, yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Bekasi, (*vide* Bukti TI&II-14);
 - Bahwa Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) telah mengirimkan Surat tertanggal 09 Februari 2011 perihal Peringatan Terkait Dengan Tindakan Tidak Dilakukannya Keterbukaan Informasi Dalam Pengumuman Lelang Tanah HGB Nomor 351/Sukaesmi a/n PT. Kymco Lippo Motor Indonesia. (*vide* Bukti TI & II-15);
 - Bahwa Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) telah mengirimkan Surat dari tertanggal 20 September 2011 perihal Keberatan dan Peringatan Atas Kemungkinan Adanya Lelang dan/atau Penjualan Bawah Tangan atas Tanah HGB Nomor 351/Sukaesmi a/n PT. Kymco Lippo Motor Indonesia, yang ditujukan kepada Bpk. Tjokorda Rai Suamba selaku Hakim Pengawas dalam perkara Nomor 25/PAILIT/2010/PN NIAGA JKT PST. (*vide* Bukti TI & II-16);
 - Bahwa Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) telah mengirimkan Surat dari tertanggal 27 Oktober 2011 perihal Keberatan dan Peringatan Atas Pembagian tahap Pertama Harta PT. Kymco Lippo Motor Indonesia (Dalam Pailit) ("PT.KLMI"), yang ditujukan kepada Bpk. Tjokorda Rai Suamba selaku Hakim

Halaman 26 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)

Halaman 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawas dalam perkara Nomor 25/PAILIT/2010/PN NIAGA JKT
PST. (*vide* Bukti TI&II-17);

5. Bahwa keberatan Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) sesuai suratnya tertanggal 27 Oktober 2011, telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga Jakarta dalam perkara renvoi prosedur, namun tanpa alasan yang jelas Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) mencabut permohonan keberatannya tersebut dalam persidangan;
6. Bahwa dengan demikian, Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa timbulnya Akta Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 maupun keberatan-keberatan yang diajukan Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) merupakan rangkaian perbuatan yang dilandasi dengan itikad buruk yang terbukti bertujuan untuk menghalang-halangi proses pemberesan/penjualan harta pailit PTKLMI.
7. Bahwa atas uraian di atas, maka upaya-upaya yang dilakukan Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) seperti misalnya:
 - membuat timbulnya Akta Sewa Menyewa Nomor 149 tertanggal 29 Oktober 2010 yang tidak sesuai aturan hukum sehingga menjadi batal demi hukum dengan sendirinya, maupun;
 - mengajukan keberatan-keberatan maupun tekanan/ancaman terhadap proses pemberesan harta pailit PTKLMI, adalah tindakan-tindakan beritikad buruk, perbuatan melawan hukum serta menghancurkan sistem peradilan dan penegakan hukum yang berlaku;
8. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti, dan dasar hukum yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan berusaha menghalang-halangi proses pemberesan harta pailit PTKLMI dengan alasan sebagai pemilik hak sewa tanpa dasar hukum yang kuat;

II. Dasar Hukum Gugatan Rekonpensi Perbuatan Melawan Hukum;

1. Bahwa berdasarkan Buku "Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung – Republik Indonesia", tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Reader III, Jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1991, halaman 121, yang mengutip pendapat Setiawan, telah dinyatakan sebagai berikut (kutipan):
"Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum;

Halaman 27 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)



Keempat kriteria tersebut, adalah:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tatasusila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang/ain";

Lebih lanjut lagi, dalam buku Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung – Republik Indonesia tersebut juga telah dinyatakan bahwa: '*Hoge Raad* dalam putusannya rnempergunakan kata-kata "ataukah" ... "atau". Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan dipenuhinya unsur-unsur tersebut secara kumulatif. Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum";

2. Bahwa berdasarkan uraian pembahasan pada uraian-uraian sebelumnya pada Gugatan Rekonvensi dalam perkara *aquo*, telah dapat dibuktikan secara jelas dan nyata serta tidak terbantahkan lagi bahwa konspirasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) yang semata-mata bertujuan untuk menghalang-halangi proses pemberesan harta pailit PTKLMI dengan melanggar dan menghancurkan tatanan sistem hukum yang berlaku serta telah merugikan kepentingan pribadi dari Penggugat I&II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) dengan adanya gugatan dalam perkara *aquo*, sehingga segala perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) bukan saja telah memenuhi salah satu kriteria untuk menyatakan adanya "Perbuatan Melawan Hukum", melainkan perbuatan dari Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) tersebut jelas telah memenuhi keempat unsur tersebut di atas.
3. Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), tersebut di atas, jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi), sehingga: (i) demi hukum memberikan dasar, hak dan kewenangan bagi Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) untuk menuntut ganti kerugian; dan (ii) menimbulkan konsekuensi hukum adanya kewajiban bagi Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar ganti kerugian terhadap



Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut, sebagaimana hal ini diatur dan dijamin berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang kutipannya sebagai berikut:

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

III. Kerugian Peggugat I&II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi);

1. Bahwa berdasarkan tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), sebagaimana tersebut di atas dalam Gugatan rekonvensi *aquo*, maka Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) telah mengalami kerugian secara materiil dimana dalam rangka melindungi dan mempertahankan hak dan kepentingannya dalam Gugatan perkara *aquo*, Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) harus menanggung biaya untuk meminta bantuan kantor hukum yang diangkat oleh Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi), yaitu sampai dengan diajukannya Gugatan Rekonvensi *aquo* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
2. Mohon perkenan Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa selain menderita kerugian materiil, Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) juga telah mengalami kerugian immaterial akibat tindakan-tindakan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Dengan dilakukannya tindakan-tindakan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), selama ini Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I&II Konvensi) telah mengalami kerugian immaterial berupa telah tersitanya waktu Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) untuk menangani, memikirkan, dan melaksanakan tindakan-tindakan yang diperlukan yang seharusnya apabila Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) tidak melakukan tindakan-tindakan melawan hukum, maka waktu yang berharga tersebut dapat digunakan oleh Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinya, yang menurut perhitungan Peggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I&II Konvensi) diperkirakan sebesar USD 15,000,000,00 (lima belas juta Dolar Amerika Serikat);



- b. Dikarenakan tindakan-tindakan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I&II Konvensi) membatasi dirinya menangani perkara-perkara kepailitan lainnya yang biasanya dilakukan dalam keadaan normal, sehingga perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) tersebut telah mengganggu dan menghambat kegiatan usaha Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) selaku kurator, baik di masa kini maupun di masa yang akan datang, yang menurut perhitungan Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) diperkirakan sebesar USD 20,000,000,00 (dua puluh juta Dolar Amerika Serikat);
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jumlah seluruh ganti rugi immaterial yang dituntut oleh Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) berupa kerugian yang dialami oleh Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) apabila diperhitungkan dapat diperkirakan sebesar USD 35,000,000,00 (tiga puluh lima juta Dollar Amerika Serikat);
4. Bahwa, dengan demikian, jumlah atau total seluruh ganti rugi, baik material dan immaterial, yang dituntut oleh Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) dan harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) dalam perkara ini seluruhnya adalah berjumlah:
Kerugian Materiil (Rp100.000.000,00) + Kerugian Immateriil (USD 35,000,000,00) = Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) dan USD 35,000,000,00 (tiga puluh lima juta Dollar Amerika Serikat);
5. Bahwa dengan telah dapat dibuktikan secara sah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) dalam perkara ini, maka: (i) untuk memberikan jaminan agar tuntutan yang diajukan oleh Penggugat tidak sia-sia (*ilusoir*); dan (ii) kepastian akan dibayarnya ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat dalam gugatan *aquo* oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) maka Penggugat dengan ini secara resmi mengajukan permohonan penetapan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, yaitu agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan menjatuhkan putusan dalam perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) yang terletak di Jalan Pinangsia Timur Nomor 68, RT 004/RW 005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat 11110;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas para Penggugat dalam Rekonvensi, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan amar putusan sebagai berikut:

- Dalam Provisi
 1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;
- Dalam Rekonvensi
 1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat I&II Rekonvensi (Tergugat I&II Konvensi);
 2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) adalah Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) yang beritikad buruk;
 3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Mei 2009 antara Robert Rouw dan Muhamad Ghufon dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta, tertanggal 29 Oktober 2010 antara Muhamad Ghufon dan Yuddy Limanto, batal demi hukum dan tidak mengikat;
 4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi);
 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) atau Yuddy Limanto, untuk membayar ganti kerugian secara penuh dan menyeluruh kepada Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I & II Konvensi) secara seketika dan tunai, dengan rincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian Materiil:

Biaya jasa hukum Advokat adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - B. Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat I & II Rekonvensi (Tergugat I&II Konvensi) adalah seluruhnya sebesar USD 35,000,000 (tiga puluh lima juta Dollar Amerika Serikat);
 6. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam gugatan rekonvensi ini sah dan berharga.
 7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar semua ongkos dan biaya perkara;

Atau,

Halaman 31 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan Eksepsi dan gugatan dalam Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*exceptio plirium litis consurtium*);

1. Bahwa Penggugat dalam butir 1 halaman 2 posita gugatannya menyebutkan bahwa Turut Tergugat telah memberikan kuasa kepada Roberto Rouw berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menyewakan tertanggal 30 April 2009, untuk menyewakan tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi beserta bangunan yang berada di atasnya seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat, termasuk mesin-mesin dan benda bergerak lainnya yang terdapat di dalam pabrik (selanjutnya disebut "objek sewa");
2. Bahwa selanjutnya dalam butir 2 halaman 3 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Roberto Rouw kemudian menyewakan objek sewa kepada Muhamad Ghufon, yang kemudian Muhamad Ghufon ini menyewakan kembali objek sewa kepada Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan kedua dalil Penggugat tersebut di atas, maka terdapat pihak lain yaitu Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon sebagai pemegang kuasa untuk menyewakan/pemegang hak sewa sebelumnya, yang tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat gugatan kurang pihak (*plirium litis consurtium*);
4. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (*plirium litis consurtium*) adalah apabila pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, dan masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai tergugat, baru permasalahan yang dipersengketakan dapat diselesaikan seara tuntas dan menyeluruh. Dalam perkara *a quo*, apabila Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon tidak ditarik sebagai pihak tergugat, maka tidak ada keterangan langsung dari yang bersangkutan mengenai dasar alas hak dari sewa menyewa terhadap objek sewa;
5. Bahwa selain Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon yang bertindak sebagai pemegang kuasa untuk menyewakan, ada pihak lain yang disebutkan oleh Penggugat dalam angka romawi III, halaman 6 s/d. 7 posita gugatan

Halaman 32 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi (selanjutnya disebut "KPKNL Bekasi") yang telah mengabaikan pemberitahuan adanya hak sewa dari Penggugat, hal mana pihak KPKNL Bekasi ini tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga sulit untuk mengetahui apa alasan KPKNL Bekasi mengabaikan pemberitahuan Penggugat tersebut dan semakin terbukti bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consurtium*);

6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consurtium*), maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Exceptio in Persona*);

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, karena tidak mengakui adanya hak sewa dari Penggugat, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian berupa biaya transaksi dan uang sewa yang telah dikeluarkan;
2. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dan telah diuraikan sebelumnya di atas, Penggugat telah menyewa Objek Sewa dari Muhamad Ghufon yang juga memperoleh hak sewa dari Roberto Rouw. Dengan demikian dalam hal Penggugat telah menyewa Objek Sewa tetapi tidak dapat menikmati Objek Sewa, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Muhamad Ghufon dan Roberto Rouw yang telah menerima uang dari Penggugat, alih-alih menempatkan para Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*error in persona*);
3. Bahwa kewajiban Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon sebagai pihak yang menyewakan untuk menanggung segala kerugian Penggugat ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1552;

Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa;

Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Halaman 33 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

4. Bahwa oleh karena Penggugat telah salah menempatkan pihak dalam gugatan ini, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat *error in persona* dan karenanya maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan (*exceptio domini*);

1. Bahwa sebagaimana telah dinyatakan oleh Penggugat pada butir 2 halaman 4 posita gugatannya, PT. Kymco Lippo Motor Indonesia (selanjutnya disebut "KLMI") telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 12 Mei 2010 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 537 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 26 Juli 2010 (selanjutnya disebut "Putusan Pailit") yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa dengan adanya putusan pernyataan pailit terhadap KLMI, maka seluruh harta benda KLMI berada dalam sita umum, yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas (vide Pasal 1 ayat 1 Undang Undang Kepailitan);
3. Bahwa apabila sebelum adanya putusan pernyataan pailit, Penggugat telah menandatangani suatu perjanjian sewa menyewa terhadap KLMI, maka akibat hukum dari adanya putusan pernyataan pailit terhadap KLMI adalah; Penggugat dapat meminta kepastian kepada Kurator (*i.c.* Tergugat I dan Tergugat II) apakah perjanjian sewa tersebut dapat dilanjutkan atau tidak, dan apabila perjanjian sewa tersebut tidak dilanjutkan, maka Penggugat dapat menuntut ganti kerugian atas dihentikannya perjanjian sewa, dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian tersebut dalam bentuk tagihan kreditor konkuren, sesuai dengan ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "Undang Undang Kepailitan") sebagai berikut:
Pasal 36;
(1) Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut;

Halaman 34 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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)

Halaman 34



- (2) Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut;
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas, maka terhitung sejak tidak adanya kepastian dari Kurator tentang kelanjutan perjanjian sewa antara Penggugat dengan KLMI, maka Penggugat telah kehilangan hak sewanya terhadap objek sewa, dan sebagai gantinya maka timbul hak tagihan Penggugat kepada KLMI, oleh karenanya sejak saat itu Penggugat tidak lagi berkedudukan sebagai penyewa objek sewa;
5. Bahwa ternyata meskipun Penggugat tidak lagi berkedudukan sebagai penyewa objek sewa, Penggugat dalam gugatannya masih mengaku sebagai penyewa dari objek sewa yang telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pailit yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Penggugat secara hukum tidak berhak untuk mengajukan gugatan *a quo*, untuk itu maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tak perlu, maka hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat III/Penggugat Rekonvensi pada bagian eksepsi dan konvensi di atas, sepanjang relevan mohon dipertimbangkan sebagai satu kesatuan dalil yang tak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa sangat relevan sekali apabila Tergugat III/Penggugat Rekonvensi mengajukan gugat Rekonvensi tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat, karena:
 - a. Adanya “jalanan hubungan yang erat” atau *innerlijke samenhang* antara gugatan konvensi dan Rekonvensi;
 - b. Sekaligus dapat menyelesaikan seluruh sengketa yang timbul antara Tergugat III/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi;
 - c. Mempersingkat proses pemeriksaan perkara, karena dalam satu proses yang sama dapat diselesaikan seluruh sengketa;



- d. Juga memperingan biaya perkara, sebab dengan gugat rekonvensi, Tergugat III/Penggugat Rekonvensi tidak dibebani membayar biaya perkara lagi;
- e. Serta sekaligus menghemat waktu, sebab gugatan Tergugat III/Penggugat Rekonvensi, tidak perlu lagi diajukan nanti setelah perkara konvensi berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa Tergugat III/Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli aset-aset harta pailit ex. KLMI dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 11 Mei 2011 (selanjutnya disebut "Penetapan Pembeli") dan Akta Jual Beli Nomor 01/2012 tertanggal 16 Januari 2012, yang dibuat di hadapan H. Durachman, S.H., Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Cibitung (selanjutnya disebut "Akta Jual Beli"), oleh karenanya maka terhitung sejak penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 16 Januari 2012, hak atas aset harta pailit ex. KLMI telah beralih kepada Tergugat III/Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa Tergugat III/Penggugat Rekonvensi telah melunasi harga pembelian aset ex. KLMI dan telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*), yakni dengan melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada diri Tergugat III/Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli harta pailit;
5. Bahwa menurut hukum, yang dimaksud dengan Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Dalam ketentuan Pasal 531 KUHPerdara dengan tegas dinyatakan bahwa seseorang Pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila ia memperoleh kebendaan dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya. Dalam suatu hubungan hukum transaksi jual beli hak atas tanah, seseorang dapat dikatakan beritikad baik apabila selain harus memenuhi hal tersebut di atas, ia juga harus melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya, baik sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah (Pembeli) maupun pihak yang melepaskan hak atas tanah (Penjual), termasuk melaksanakan tata cara proses jual beli sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam jual beli aset ex. KLMI, Tergugat III/Penggugat Rekonpensi telah melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya sebagai Pembeli harta pailit, sebagai berikut :

- i. Adanya Penetapan Pembeli dari Hakim Pengawas Kepailitan KLMI;
- ii. Tergugat III telah membayar lunas harga jual beli aset ex. KLMI;
- iii. Tergugat III telah melunasi seluruh kewajiban yang timbul (pajak dan biaya lainnya) dari peralihan hak aset ex. KLMI;

Oleh karenanya menurut hukum Tergugat III/Penggugat Rekonpensi haruslah dianggap sebagai Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) yang tidak boleh dirugikan sedikitpun melainkan haruslah dilindungi oleh hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka telah jelas bahwa Tergugat III/Penggugat Rekonpensi sebagai Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) tidak boleh dirugikan sedikitpun melainkan haruslah dilindungi oleh hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Tergugat III/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli aset ex. KLMI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2012 tertanggal 16 Januari 2012, yang dibuat di hadapan H. Durachman, S.H., Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Cibitung, adalah sah secara hukum;
3. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini;

Namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 302/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 03 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konpensi

Dalam Provisi

- Menyatakan gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonpensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 471/Pdt/2013/PT DKI. tanggal 13 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Januari 2013 Nomor 302/Pdt.G/2012.PN Jkt Sel yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konpensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Ekspesi:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan transaksi sewa yang telah dilakukan berdasarkan:
 - a. Perjanjian menyewa tertanggal 9 Mei 2009 yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara Roberto Rouw dan Muhammad Ghufon, dan
 - b. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta oleh dan antara Muhammad Ghufon dan Penggugat;Adalah sah dan sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak penyewa yang sah karenanya Penggugat memiliki hak sewa atas: tanah seluas 139.550 m² (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351 terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, yang di atasnya berdiri

Halaman 38 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan pabrik seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) tercatat atas nama Turut Tergugat/PTKLMI, termasuk tetapi tidak terbatas mesin-mesin atau benda bergerak yang terdapat dalam pabrik selama jangka waktu sewa (28 tahun 6 bulan), sampai dengan 08 Mei 2039;

4. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsensi

- Menolak gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Rekonsensi /Para Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonsensi

- Menghukum Terbanding I dan II semula Tergugat-I & II dalam Konvensi/ Penggugat I & II dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/ Terbanding III pada tanggal 9 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/ Terbanding III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 302/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 06 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Tergugat III/ Terbanding III tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 April 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat /Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 September 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat III/Terbanding III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat 1 Undang Undang Mahkamah Agung menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 47

(1) Dalam pengajuan permohonan kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar.

Bahwa Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III telah menyampaikan Permohonan Kasasi pada tanggal 20 Maret 2014 dan telah menyampaikan Memori Kasasi *a quo* pada tanggal 4 April 2015 (dalam 14 hari setelah menyampaikan permohonan kasasi), oleh karenanya maka Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi *a quo* disampaikan di dalam jangka waktu yang diatur dalam Pasal 46 ayat 1 dan Pasal 47 ayat 1 UUMA, dan karenanya Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III mohon kepada Majelis Hakim tingkat kasasi untuk menerima, mempertimbangkan dan selanjutnya mengabulkan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III;

Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*plirium litis consurtium*) dan Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Error in Persona*);

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tak perlu, maka mohon agar hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III, baik pada persidangan tingkat pertama maupun tingkat banding, agar dipertimbangkan sebagai satu kesatuan dalil yang tak terpisahkan dengan Memori Kasasi ini;
2. Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III dalam persidangan tingkat *Judex Facti*, gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding dalam perkara *a quo* mengandung cacat pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*plirium litis consurtium*) dan keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*error in persona*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa mengenai gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/ Pembanding dalam perkara *a quo* yang mengandung cacat pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*plirium litis consurtium*) telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/ Terbanding III dalam *Judex Facti* sebagai berikut:
 1. Bahwa Penggugat dalam butir 1 halaman 2 posita gugatannya menyebutkan bahwa Turut Tergugat telah memberikan kuasa kepada Roberto Rouw berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menyewakan tertanggal 30 April 2009, untuk menyewakan tanah seluas 139.550 m2 (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 351/Sukaresmi beserta bangunan yang berada di atasnya seluas 20.000 m2 (dua puluh meter persegi), tercatat atas nama Turut Tergugat, termasuk mesin-mesin dan benda bergerak lainnya yang terdapat di dalam pabrik (selanjutnya disebut "Objek Sewa");
 2. Bahwa selanjutnya dalam butir 2 halaman 3 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Roberto Rouw kemudian menyewakan Objek Sewa kepada Muhamad Ghufon, yang kemudian Muhamad Ghufon ini menyewakan kembali Objek Sewa kepada Penggugat;
 3. Bahwa berdasarkan kedua dalil Penggugat tersebut di atas, maka terdapat pihak lain yaitu Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon sebagai pemegang kuasa untuk menyewakan/pemegang hak sewa sebelumnya, yang tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat gugatan kurang pihak (*plirium litis consurtium*);
 4. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (*plirium litis consurtium*) adalah apabila pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, dan masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai tergugat, baru permasalahan yang dipersengketakan dapat diselesaikan seara tuntas dan menyeluruh. Dalam perkara *a quo*, apabila Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon tidak ditarik sebagai pihak tergugat, maka tidak ada keterangan langsung dari yang bersangkutan mengenai dasar alas hak dari sewa menyewa terhadap objek sewa;
 5. Bahwa selain Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon yang bertindak sebagai pemegang kuasa untuk menyewakan, ada pihak lain yang disebutkan oleh Penggugat dalam angka romawi III, halaman 6 s/d. 7 posita gugatan Penggugat yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Halaman 41 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



dan Lelang (KPKNL) Bekasi (selanjutnya disebut “KPKNL Bekasi”) yang telah mengabaikan pemberitahuan adanya hak sewa dari Penggugat, hal mana pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi ini tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga sulit untuk mengetahui apa alasan KPKNL Bekasi mengabaikan pemberitahuan Penggugat tersebut dan semakin terbukti bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consurtium*);

Bahwa sedangkan mengenai cacat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*error in persona*) telah disampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dan telah diuraikan sebelumnya di atas, Penggugat telah menyewa Objek Sewa dari Muhamad Ghufon yang juga memperoleh hak sewa dari Roberto Rouw. Dengan demikian dalam hal Penggugat telah menyewa objek sewa tetapi tidak dapat menikmati Objek Sewa, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Muhamad Ghufon dan Roberto Rouw yang telah menerima uang dari Penggugat, alih-alih menempatkan para Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*error in persona*);
2. Bahwa kewajiban Roberto Rouw dan Muhamad Ghufon sebagai pihak yang menyewakan untuk menanggung segala kerugian Penggugat ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1552 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1552

Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa.

Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Bahwa kedua dalil Pemohon Kasasi semula Tergugat III Kompensi/Terbanding III mengenai cacat gugatan tersebut di atas, yang sebelumnya telah dipertimbangkan dengan baik oleh Majelis Hakim tingkat pertama, ternyata telah tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tingkat Banding, sehingga Majelis Hakim tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding telah mengabaikan ketentuan Pasal 1552 KUHPdata dan kaedah hukum yurisprudensi dalam putusan antara lain sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat";

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/SIP/1984 yang menyebutkan "Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat, alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I";

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2752 K/SIP/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan bahwa "*Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat*"

Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas, maka telah terpenuhilah alasan pengajuan kasasi Pemohon Kasasi semula Tergugat III Kompensi/Terbanding III sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf b Undang-undang Mahkamah Agung yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- ...
- salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- ... dst.

Bahwa dengan terpenuhinya secara hukum alasan pengajuan kasasi tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi semula Tergugat III Kompensi/Terbanding III mohon agar Majelis Hakim Judex Juris menerima Permohonan dan Memori Kasasi ini, untuk selanjutnya menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 471/PDT/2013/PT.DKI tanggal 13 Maret 2014, serta menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*); Majelis Hakim Tingkat *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum dan Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-undangan;

Halaman 43 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* yang memeriksa perkara tingkat banding dalam Putusannya halaman 12 telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut: (kutipan);

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat I dan Tergugat II di atas Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa seandainya benar objek sewa/sengketa dalam keadaan sita – *quad non* – seharusnya yang mengajukan keberatan adalah pihak dalam perkara tersebut in casu Nomor 226/Pdt.G/2007/PN.Bks, dan ternyata Tergugat I & II bukan pihak dalam perkara tersebut dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak dalam perkara tersebut;
 - Bahwa ternyata pula surat bukti Berita Acara Sita (bukti T.I & T.II – 3) yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini hanya berupa bukti foto copy yang tidak disesuaikan dengan aslinya di persidangan sedangkan bukti tersebut secara substansiil masih dipermasalahkan oleh para pihak, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 1 April 1976 Nomor 710 K/SIP/1974, foto copy merupakan bukti yang tidak sah;
 - Bahwa oleh karena bukti yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II (bukti T.I & T.II – 3) tidak sah maka keberatan Tergugat I & II yang mendasarkan pada bukti dimaksud harus dikesampingkan;
2. Bahwa pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi serta bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku karenanya senyatanya tanah dan bangunan yang merupakan obyek sengketa dalam perkara *a quo* berada dalam sita jaminan berdasarkan Berita cara sita jaminan Nomor 01/CB/2008/266/Pdt.G/PN-Bks yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 30 Januari 2008 (*vide* Bukti T.I & T.II – 3);
 3. Bahwa secara hukum berdasarkan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“Undang Undang Kepailitan”) Kurator adalah pihak yang berwenang melakukan pengurusan harta pailit, karenanya sejak Putusan Pailit (*vide* Bukti T.III – 7 & T.III – 8) dibacakan kewenangan untuk melakukan pengurusan PT. KLMI, mewakili PT. KLMI baik di dalam maupun di luar pengadilan, berada pada Kurator (i.c. Tergugat I & Tergugat II), sehingga pertimbangan hukum yang menyebutkan bahwa

Halaman 44 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

Tergugat I & II bukan pihak dalam perkara dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak, adalah pertimbangan hukum yang keliru;

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi, dalam perkara perdata Nomor 226/Pdt.G/2007/PN.Bks Tergugat I & Tergugat II telah memohonkan pengangkatan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 01/CB/2008/266/Pdt.G/PN-Bks tanggal 18 Nopember 2010 (Bukti T.III - 18), dan pengangkatan sita telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan Nomor 01/CB/2008/266/Pdt.G/PN-Bks tanggal 22 Nopember 2010 (Bukti T.III - 19), adapun tidak dicocokkannya foto copy Berita Acara Sita dalam persidangan perkara *a quo* menurut keterangan Tergugat I & Tergugat II dikarenakan dalam kepailitan PT. KLMI Debitur Pailit tidak menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengelolaan perusahaan;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil serta tambahan bukti tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sewa menyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 149 tanggal 29 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, Notaris di Jakarta dilakukan pada saat tanah dan bangunan obyek sewa berada dalam sita jaminan Pengadilan Negeri Bekasi dan karenanya hak sewa yang dimiliki oleh Termohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding adalah hak sewa yang cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka telah terpenuhilah alasan pengajuan kasasi Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf b Undang Undang Mahkamah Agung yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- a. ... dst.
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. ... dst.

Oleh karenanya maka Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III mohon agar Majelis Hakim *Judex Juris* menerima Permohonan dan Memori Kasasi ini, untuk selanjutnya menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor

Halaman 45 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015

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

302/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 3 Januari 2013 dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 471/PDT/2013/PT.DKI tanggal 13 Maret 2014, serta menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tak perlu, maka hal-hal yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/ Terbanding III Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bagian Konvensi di atas, sepanjang relevan mohon dipertimbangkan sebagai satu kesatuan dalil yang tak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa oleh karena Majelis Hakim *Judex Facti* belum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/Terbanding III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka melalui permohonan dan memori kasasi ini Pemohon Kasasi semula Tergugat III Konvensi/ Terbanding III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menyampaikan kembali dan menyatakan tetap berpegang pada gugatan Rekonvensi, sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan Tingkat Pertama, melalui surat Nomor 035/IX/2012/HR tanggal 19 September 2012 perihal Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi, permohonan kasasi dapat dikabulkan sebagaimana terurai dalam eksepsi Tergugat I dan II;

Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan pada pokoknya berbunyi "putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/ atau diatur dalam Undang-undang ini diputuskan oleh Pengadilan yang di daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan debitur;

Bahwa yang dimaksud dengan Pengadilan adalah Pengadilan Niaga;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri tersebut harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Adyawinsa Plastics Industrues Karawang tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 471/Pdt/2013/PT.DKI. tanggal 13 Februari 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor

Halaman 46 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

302/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel. tanggal 03 Januari 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon kasasi/ Penggugat/ Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. ADYAWINSA PLASTICS INDUSTRIES KARAWANG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 471/Pdt/2013/PT DKI. tanggal 13 Februari 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 302/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel. tanggal 03 Januari 2013;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara tersebut;

DALAM REKONVENSI

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 29 April 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 47 dari 48 hal. Put. Nomor 2400 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.

Ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003