



PUTUSAN

Nomor 732/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tony Djoko Haryono, Pria, WNI, yang beralamat di Jalan Hang Lekir X Nomor 19 RT.005 RW.006 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding semula Tergugat I ;

Lawan:

Tan Sugito, NIK :3173022712790008, Tempat / tanggal lahir : Jakarta 21 Desember 1979, Alamat : Jalan TPI II Blok Z I Nomor 2-3 RT.012 RW.005 Kelurahan Penjagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, sebagai Terbanding semula Penggugat ;

D a n

Dewi Kartika Ningsih, Wanita, WNI, yang beralamat di Jalan Hang Lekir X Nomor 19 RT.005 RW.006 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan , sebagai Turut Terbanding semula Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Juni 2018 dalam Register Nomor 490/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



**PENGUGAT DAN PARA TERGUGAT TELAH SEPAKAT UNTUK
MENYELESAIKAN SENGKETA SEWA-MENYEWA DI PENGADILAN NEGERI
JAKARTA SELATAN**

1. Bahwa dalam Akta Sewa Menyewa No.29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris LAURENS GUNAWAN, SH., MKn, PENGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk memilih domisili hukum penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Hal ini tertuang dalam Pasal 17 Akta Sewa Menyewa No. 29, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 17

*Untuk segala akibat yang timbul dari akta ini kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.**"*

2. Bahwa pemilihan domisili hukum penyelesaian sengketa yang dituangkan PENGUGAT dan PARA TERGUGAT dalam kesepakatan atau perjanjian telah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (4) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement* atau Reglemen Indonesia yang diperbaharui) yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 118 ayat (4)

*Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu **kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.**"*

3. Bahwa selain didasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa No. 29, PARA TERGUGAT juga saat ini berdomisili di tanah dan bangunan milik PENGUGAT yaitu Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang masih berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. **Berdasarkan dalil-dalil PENGUGAT diatas, sangat beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.**

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



**PENGGUGAT MERUPAKAN PEMILIK TANAH DAN BANGUNAN YANG SAH
BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 563/GUNUNG
TANGGAL 21 JUNI 1995 ATAS NAMA TAN SUGITO**

4. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO (**"Tanah dan bangunan SHM No.563"**);
5. Bahwa PENGGUGAT memiliki tanah dan bangunan SHM No.563 tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 19/2018 tertanggal 01 Maret 2018 yang dibuat dihadapan YUTTIE BOTOH, SH selaku PPAT wilayah kerja Kotamadya Jakarta Selatan, selaku notaris;
6. Bahwa berdasarkan hal diatas terbukti bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang mana proses kepemilikan tanahnya telah sesuai dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

**PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT SEPAKAT UNTUK MENYEWAKAN
TANAH DAN BANGUNAN SHM NO.563 MILIK PENGGUGAT
BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAKAN NO.29 TERTANGGAL 23
FEBRUARI 2018 YANG DIPERPANJANG DENGAN SURAT PERSETUJUAN
TANGGAL 01 APRIL 2018.**

7. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2018, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan hubungan hukum sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO.
8. Bahwa kesepakatan sewa menyewa antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT tersebut dituangkan dalam 2 (dua) kesepakatan yaitu:
 - 8.1. Akta Sewa Menyewa No.29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris LAURENS GUNAWAN, SH., MKn untuk jangka

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal 01 Maret 2018 sampai dengan 31 Maret 2018.

8.2. Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018 yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan PARA TERGUGAT untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal 01 April 2018 sampai dengan 30 April 2018.

9. Bahwa kesepakatan sewa menyewa antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT yang dibuat dalam Akta Sewa Menyewa No.29 tertanggal 23 Februari 2018 telah berjalan dengan baik dan tidak ada masalah. Kemudian diperpanjang kembali sebagaimana tertuang dalam Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018. Hal ini membuktikan bahwa antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT telah saling percaya dan saling berkomitmen untuk tunduk pada kesepakatan yang telah mereka tandatangi bersama.

10. Bahwa 2 (dua) kesepakatan sewa menyewa diatas dibuat secara tertulis dan ditandatangani PENGUGAT dan PARA TERGUGAT. Kesepakatan sewa menyewa tersebut telah sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi:

"Pasal 1548

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."

11. Bahwa 2 (dua) kesepakatan tersebut juga telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

"Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan:

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu hal tertentu;*

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



4. Suatu sebab yang halal.”

Serta Pasal 1338 KUHPerdota yang berbunyi:

“Pasal 1338

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

12. Bahwa berdasarkan dalil poin 7 s/d 11 diatas, telah jelas bahwa 2 (dua) kesepakatan sewa menyewa yang dibuat dan ditandatangani PENGUGAT dan PARA TERGUGAT telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga sah secara hukum dan mengikat bagi PENGUGAT dan PARA TERGUGAT.

PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI DENGAN MELANGGAR PASAL 1, PASAL 7 SURAT PERSETUJUAN TANGGAL 01 APRIL 2018 DAN PASAL 1570 KUHPERDATA.

13. Bahwa awal mulanya kesepakatan sewa menyewa antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa No.29 tertanggal 23 Februari 2018 berjalan dengan baik tanpa ada masalah. PARA TERGUGAT telah membayar biaya sewa tepat waktu dan melaksanakan isi perjanjian untuk jangka waktu sewa 01 Maret 2018 sampai dengan 31 Maret 2018.

14. Bahwa sebelum masa sewa tanah dan bangunan SHM No. 563 berakhir atau jatuh tempo, PENGUGAT telah mengirimkan 2 (dua) surat pemberitahuan kepada TERGUGAT I mengenai pemberitahuan tidak memperpanjang masa sewa dan permintaan untuk mengosongkan tanah dan bangunan paling lama tanggal 01 April 2018. Adapun 2 (dua) surat yang dikirimkan kepada TERGUGAT I tersebut yaitu sebagai berikut:

14.1. Surat tertanggal 21 Maret 2018, Perihal : Pemberitahuan Masa Waktu Berakhir Sewa Rumah Tinggal di Jalan Hang Lekir X No. 19 pada tanggal 31 Maret 2018.

14.2. Surat tertanggal 29 Maret 2018, Perihal : Pemberitahuan Sisa Waktu 3 (tiga) Hari Masa Sewa Rumah Tinggal di Jalan Hang Lekir X No. 19 pada tanggal 31 Maret 2018.

15. Bahwa selain dikirimkan kepada TERGUGAT I, surat pemberitahuan tidak memperpanjang masa sewa tersebut juga telah dikirimkan kepada

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Ketua RT 005, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Surat tanggal 26 Maret 2018, Perihal: Pemberitahuan Masa Berakhir Sewa dan Pengosongan Rumah Tinggal di Jalan Hang Lekir X No. 19 pada tanggal 31 Maret 2018.

16. Bahwa atas surat pemberitahuan dari PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I memberikan tanggapan sebagaimana tertuang dalam Surat tertanggal 31 Maret 2018, Perihal: Permohonan Perpanjangan Waktu Sewa dan Pembelian Rumah di Jl. Hang Lekir X No. 19 yang ditandatangani diatas materai oleh TERGUGAT I.

Didalam surat tanggapan tersebut, TERGUGAT I memohon kepada PENGUGAT untuk memperpanjang waktu sewa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Hang Lekir X No. 19 sampai dengan tanggal 30 April 2018.

17. Bahwa menindaklanjuti permohonan TERGUGAT I tersebut, atas dasar kepercayaan yang pernah terjalin baik sebelumnya, maka PENGUGAT bersedia memperpanjang masa sewa sampai dengan tanggal 30 April 2018. Untuk itu PENGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat membuat Kesepakatan tertulis terkait sewa menyewa rumah yaitu Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018 yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan PARA TERGUGAT untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal 01 April 2018 sampai dengan 30 April 2018.

18. Bahwa permasalahan muncul ketika masa sewa telah habis tanggal 30 April 2018, namun PARA TERGUGAT masih tinggal di tanah dan bangunan milik PENGUGAT. PARA TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk keluar secara sukarela sebagaimana telah disepakati dalam Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018 bahkan hingga Gugatan Wanprestasi ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

19. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT tinggal di tanah dan bangunan milik PENGUGAT yang telah melewati jangka waktu sewa merupakan perbuatan **WANPRESTASI**. PARA TERGUGAT telah melanggar **Pasal 1 Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018** yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama menyetujui surat permohonan Pihak Kedua tertanggal 31 Maret 2018 yang berisi permohonan untuk perpanjangan sewa rumah milik Pihak Pertama tersebut diatas dari tanggal 1 April 2018 sampai dengan tanggal 30 April 2018."

20. Bahwa selain melewati jangka waktu sewa, tindakan PARA TERGUGAT yang tidak memiliki itikad baik untuk keluar atau mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT juga merupakan perbuatan **WANPRESTASI**. PARA TERGUGAT telah melanggar **Pasal 7 Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018** yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 7

Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi secara utuh salah satu dari point no 1,2,3,4, 5 atau 6 diatas, maka Pihak Kedua berjanji untuk tidak melakukan perlawanan dalam bentuk apapun, termasuk melawan secara fisik maupun melawan melalui proses hukum kepada Pihak Pertama dan bersedia keluar secara sukarela termasuk mengosongkan semua isinya dan menyerahkan semua kunci pintu yang ada di rumah"

21. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tinggaldi tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang telah melewati jangka waktu sewa merupakan perbuatan **WANPRESTASI**. PARA TERGUGAT telah melanggar Pasal 1570 KUHPdata yang berbunyi:

"Pasal 1570

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu."

PENGGUGAT TELAH MEMBERIKAN SURAT TEGURAN/SOMASI KEPADA PARA TERGUGAT SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1238 KUHPERDATA NAMUN PARA TERGUGAT TETAP TIDAK MEMILIKI

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



ITIKAD BAIK UNTUK MELAKSANAKAN SURAT PERSETUJUAN TANGGAL

01 APRIL 2018.

22. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan PARA TERGUGAT yang melanggar Pasal 1 dan Pasal 7 Surat Persetujuan tanggal 01 april 2018, PENGGUGAT telah memberikan Surat Teguran/Somasi agar PARA TERGUGAT secara itikad baik melaksanakan Surat Persetujuan tertanggal 01 April 2018.

23. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan 3 (tiga) Surat Teguran/Somasi kepada PARA TERGUGAT yaitu sebagai berikut:

23.1. Surat Somasi I (Pertama) tertanggal 10 Mei 2018, Perihal: Somasi I (Pertama) untuk Mengosongkan Rumah di Jalan Hang Lekir X No. 19 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru;

23.2. Surat Somasi II (Kedua) tertanggal 12 Mei 2018, Perihal: Somasi II (Pertama) untuk Mengosongkan Rumah di Jalan Hang Lekir X No. 19 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru;

23.3. Surat Nomor : 040/DHP-SU/V/2018, tertanggal 30 Mei 2018, Perihal: Somasi Terakhir Untuk Mengosongkan Lokasi.

24. Bahwa Surat Teguran/Somasi yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT bertujuan agar PARA TERGUGAT memenuhi prestasi sesuai dengan isi Surat Persetujuan tanggal 01 april 2018. Surat Teguran/Somasi yang diberikan PENGGUGAT tersebut diatas telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi:

"Pasal 1238

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

25. Bahwa meskipun PARA TERGUGAT telah diberi Surat Teguran secara patut melalui Somasi I, Somasi II, dan Somasi Terakhir, namun hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan PARA

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT.

AKIBAT PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT, PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN BAIK SECARA MATERIL DAN IMMATERIL.

26. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT, sangat merugikan PENGGUGAT. PENGGUGAT sebagai pemilik tanah dan bangunan SHM No.563 tidak dapat menikmati barang miliknya sendiri atau tidak dapat menyewakan kembali tanah dan bangunan SHM No.563 kepada pihak penyewa lainnya.

27. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT dimaksud merupakan perbuatan wanprestasi yang mendatangkan kerugian bagi PENGGUGAT sehingga PARA TERGUGAT wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1239 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1239

Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberi penggantian biaya, rugi dan bunga."

28. Bahwa akibat perbuatan tersebut, maka PARA TERGUGAT wajib mengganti seluruh biaya dan kerugian serta bunga yang diderita oleh PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun immateriil, yang diperhitungkan sebagai berikut:

28.1. PENGANTIAN BIAYA :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT sampai saat ini masih menempati tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT wajib menanggung biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT dalam mengajukan upaya hukum agar PARA TERGUGAT keluar dari tanah dan bangunan SHM No.563 milik

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



PENGGUGAT tersebut, yakni biaya Advokat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).

28.2. KERUGIAN :

Kerugian materiil :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT sampai saat ini masih menempati tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT wajib secara tanggung renteng (bersama-sama/sama rata) mengganti kerugian dengan rincian:

Harga sewa 1 bulan = Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). PARA TERGUGAT melampaui batas sewa sejak bulan Mei 2018 s/d Juni 2018, maka:

2 bulan (Mei 2018 - Juni 2018) x Rp. 125.000.000,-

= Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)

Kerugian immateriil :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian immateriil. PENGGUGAT banyak meluangkan waktu dan tenaga untuk meminta PARA TERGUGAT keluar dari tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT, bahkan pekerjaan, kesehatan dan keluarga menjadi terbengkalai. Namun seluruh jerih payah tersebut tidak dihiraukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga PARA TERGUGAT layak untuk membayar kerugian imateriil secara tanggung renteng (bersama-sama/sama rata) kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).**

28.3. BUNGA :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT, kiranya layak dibebankan bunga sebesar 20 % setiap bulannya dari nilai biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dan kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh PENGGUGAT mulai dari PARA TERGUGAT tidak meninggalkan lokasi tanah dan bangunan milik PENGGUGAT.

**PENGGUGAT MOHON SITA JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 563/GUNUNG DENGAN SURAT UKUR**

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**NOMOR : 98/1995 TANGGAL 21 JUNI 1995, ATAS NAMA TAN
SUGITO/PENGGUGAT;**

29. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT ini tidak sia-sia (*illusoir*) dan di samping itu PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa PARA TERGUGAT akan mengalihkan, menghabiskan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggung jawab PENGGUGAT. Oleh karena itu, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan PENGGUGAT yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO;

**PENGGUGAT MOHON PENGOSONGANTANAH DAN BANGUNAN
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 563/GUNUNG DENGAN SURAT UKUR
NOMOR : 98/1995 TANGGAL 21 JUNI 1995, ATAS NAMA TAN
SUGITO/PENGGUGAT**

30. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO.

31. Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, PARA TERGUGAT masih tinggal di tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT.

32. Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan dan PARA TERGUGAT adalah penyewa yang tidak beritikad baik dikarenakan masih tinggal di tanah dan bangunan milik PENGGUGAT padahal masa sewa telah lampau maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan amar pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO.

PENGUGAT MEMOHON PUTUSAN SERTA MERTA DAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (Dwangsom)

33. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat dijalankan oleh **TERGUGAT**, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini memberikan putusan menghukum **TERGUGAT** untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan;

34. Bahwa gugatan **PENGUGAT** ini didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang cukup/semurna, sehingga karenanya memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR bagi **PENGUGAT** untuk mohon perkenan Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bijvoorrad*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka **PENGUGAT** mohon ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan Sita Jaminanterhadap tanah dan bangunan milik **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO;
2. Memerintahkan PARA **TERGUGAT** untuk tidak masuk dan beraktifitas di tanah dan bangunan milik **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO;

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



3. Memerintahkan PARA TERGUGAT meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Sewa-Menyewa No.29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris LAURENS GUNAWAN, SH., MKnyang diperpanjang dalam surat persetujuan tertanggal 01 April 2018 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI** terhadap PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar penggantian biaya, ganti kerugian materiil dan immaterial serta bunga dengan perincian sebagai berikut:

4.1. Penggantian biaya :

Biaya Advokat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).

4.2. Kerugian materiil :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT sampai saat ini masih menempati tanah dan bangunan SHM No.563 milik PENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT wajib secara tanggung renteng (bersama-sama/sama rata) mengganti kerugian dengan rincian:

Harga sewa 1 bulan = Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). PARA TERGUGAT melampaui batas sewa sejak bulan Mei 2018 s/d Juni 2018, maka:

2 bulan (Mei 2018 - Juni 2018) x Rp. 125.000.000,-

= Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)

Kerugian immateriil :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian immateriil. PENGGUGAT banyak meluangkan waktu dan tenaga untuk meminta PARA TERGUGAT keluar dari tanah dan

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan SHM No.563 milik PENGUGAT, bahkan pekerjaan, kesehatan dan keluarga menjadi terbengkalai. Namun seluruh jerih payah tersebut tidak dihiraukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga PARA TERGUGAT layak untuk membayar kerugian imateriil secara tanggung renteng (bersama-sama/sama rata) kepada PENGUGAT sebesar **Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).**

4.3. Bunga :

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT, kiranya layak dibebankan bunga sebesar 20 % setiap bulannya dari nilai biaya yang dikeluarkan oleh PENGUGAT dan kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh PENGUGAT mulai dari PARA TERGUGAT tidak meninggalkan lokasi tanah dan bangunan milik PENGUGAT.

5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGUGAT yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO;

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan milik PENGUGAT yang terletak di Jalan Hang Lekir X No.19 RT.005 RW.006 Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995, atas nama TAN SUGITO

7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, kami mohon untuk putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa setelah meneliti dan membaca Gugatan yang diajukan PENGUGAT/ TERGUGAT REKONPENSI ternyata **PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI telah menyusun Gugatannya secara tidak jelas dan terang**, terutama mengenai hal-hal berikut:

- a. Gugatan PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI pada bagian **posita tidak sesuai dengan petitum yang dimohonkan**;
- b. Gugatan PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI bagian **posita menggabungkan perbuatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum**.

2. Bahwa kekeliruan PENGUGAT/TERGUGAT REKONPENSI dalam menyusun Surat Gugatannya terlihat dari **tidak cermatnya penyusunan posita gugatan karena terdapat beberapa hal yang tidak rinci dalam posita namun kemudian masuk ke dalam permohonan petitum** yaitu pada bagian- bagian Surat Gugatan berikut ini:

- a. Dalam dalil Angka 1 hingga 34 Gugatan terlihat jelas bahwa PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI tidak menyatakan ataupun menguraikan bahwa Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 dan surat persetujuan tertanggal 1 April 2018 patut dinyatakan sah namun oleh PENGUGAT dijadikan Petitum Angka 2 pada halaman 12 Gugatan PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI;
- b. Dalam posita gugatan tidak disebutkan mengenai siapa yang menanggung **BIAYA PERKARA** namun dalam Petitum Gugatan Angka 9 halaman 13 PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI meminta agar Majelis Hakim Perkara a quo “Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini” sehingga **petitum**

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



tersebut tidak di rinci dalam posita gugatan yang sama sekali tidak membahas mengenai biaya perkara.

c. Bahwa dalam petitum halaman 11 Surat Gugatan, PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ memasukkan permohonan "Dalam Provisi" yang pada pokoknya meminta diletakkan sita jaminan (angka 1), memerintahkan PARA TERGUGAT untuk tidak melakukan aktifitas di atas tanah dan bangunan di Jl. Hang Lekir X No. 19, Jakarta Selatan (angka 2) dan memerintahkan meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Jl. Hang Lekir X No. 19, Jakarta Selatan (angka 3) padahal **PERMOHONAN-PERMOHONAN INI TIDAK DIURAIKAN DALAM POSITA GUGATAN DAN TIDAK DIMUAT DALAM BAGIAN PROVISI.**

3. Bahwa terkait dengan penggabungan antara posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum maka perlu dicermati uraian PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ dalam Angka 1 hingga Angka 27 Surat Gugatannya yang membahas mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang *quod non* telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSİ terkait Akta Sewa Menyewa dan Surat Persetujuan;

4. Bahwa sedangkan dalam Angka 30 hingga 32, PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ mempermasalahkan PARA TERGUGAT yang masih bertempat tinggal dan mendiami rumah di Jl. Hang Lekir X No. 19, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang sebenarnya uraian tersebut adalah uraian perbuatan melawan hukum dan bukan wanprestasi (akan dijelaskan lebih lanjut dalam bagian Pokok Perkara bahwa rumah tersebut memang milik dari PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSİ);

5. Bahwa dalil PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ yang menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ini semakin terang dan jelas pada uraian dalil ganti rugi yang ditulis oleh PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ dalam angka 28.2 halaman 9, karena dalam "Kerugian Materiil" Penggugat meminta

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



ganti rugi atas uang sewa (wanprestasi) sedangkan dalam “Kerugian Immaterial” PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ meminta ganti rugi karena telah meluangkan waktu dan tenaga meminta PARA TERGUGAT / PARA PENGUGAT REKONPENSİ keluar dari rumah tinggal Jl. Hang Lekir X No. 19, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan;

6. Bahwa **Dr. Riki Perdana Raya Waruwu, S.H., M.H.**, Hakim Yustisial Biro Hukum dan Humas MA, dalam tulisannya yang berjudul “Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immaterial”¹, menulis hal sebagai berikut:

*“Ruang lingkup kerugian (damages) dalam **PMH memiliki dimensi yang berbeda dengan wanprestasi** karena batasan tuntutan pada wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdara adalah penggantian biaya, rugi dan bunga. Rugi yang dimaksud terjadi karena Waruwu, Riki Perdana, S.H. M.H., “Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immaterial” <
<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/index.php/peraturan/6-artikel/artikel-hakim-agung/1458-perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-raya-waruwu-s-h-m-h>> kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya. Kerugian akibat PMH ukurannya dikelompokkan menjadi **kerugian materiil dan kerugian immaterial**. Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga ketika tuntutan materiil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian dilakukan secara objektif. Misalnya biaya pengobatan dan perbaikan kendaraan atas kecelakaan lalu lintas dan lain sebagainya.” (Cetak tebal oleh PARA TERGUGAT / PENGUGAT REKONPENSİ)*

7. Bahwa karena PENGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ menggabungkan kerugian berupa biaya, ganti rugi dan bunga dengan

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



kerugian materiil dan immateriil maka **jelas dan tegas bahwa PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ telah menggabungkan uraian Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka patut apabila eksepsi dikabulkan serta Gugatan PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ patut dinyatakan kabur (*obscuur*) sehingga cacat formil oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT/TERGUGAT REKONPENSİ DENGAN PARA TERGUGAT/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ ADALAH PINJAM MEMINJAM

9. Bahwa perlu PARA TERGUGAT/ PARA PENGGUGAT REKONPENSİ sampaikan terlebih dahulu bahwa PENGGUGAT telah mengaburkan fakta-fakta penting dalam perkara *a quo* yaitu sebenarnya **hubungan hukum antara PENGGUGAT/ TERGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSİ I dan TERGUGAT II / PENGGUGAT REKONPENSİ II adalah PINJAM MEMINJAM;**

10. Bahwa dari uraian Gugatannya PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ menjelaskan adanya hubungan sewa menyewa antara PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ dengan TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSİ I dan TERGUGAT II / PENGGUGAT REKONPENSİ I atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Hang Lekir X No. 19, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan (Untuk selanjutnya kami akan sebut sebagai “**Objek Sengketa**”);

11. Bahwa pada faktanya **Objek Sengketa adalah milik dan tempat tinggal** TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSİ I dan TERGUGAT II / PENGGUGAT REKONPENSİ yang pernah dijadikan jaminan pembayaran dalam perjanjian kredit antara RUMAH SWARA INDONESIA dengan INDOSURYA sebesar Rp. 7.550.000.000,- (tujuh

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah);

12. Bahwa berdasarkan hasil penilaian (*appraisal*) yang pernah dilakukan untuk kepentingan pinjaman di INDOSURYA maka nilai tanah dan bangunan milik PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang terletak di Jl. Hang Lekir X No. 19, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan adalah kurang lebih sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar Rupiah);

13. Bahwa mengetahui RUMAH SWARA INDONESIA (Untuk selanjutnya kami sebut sebagai “RSI”) mempunyai kesulitan pembayaran dan rumah tinggal PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI terancam di lelang, PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI menawarkan kepada RUMAH SWARA INDONESIA untuk membayarkan utang tersebut kepada INDOSURYA;

14. Bahwa PENGGUGAT mensyaratkan kepada RSI apabila PENGGUGAT membayar utang RSI di INDOSURYA maka RSI harus meminta PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI untuk menjamin pembayaran tersebut dengan Objek Sengketa;

15. Bahwa PENGGUGAT meminta agar Objek Sengketa di jadikan jaminan bukan dengan cara memberikan Hak Tanggungan selayaknya jaminan atas hak atas tanah namun PENGGUGAT mengharuskan PARA TERGUGAT untuk setuju dengan skema penjaminan yang ditawarkan oleh PENGGUGAT sebagai berikut:

a. PARA TERGUGAT diharuskan membuat Pengikatan Jual Beli jadi seolah-olah Objek Sengketa akan dijual kepada PENGGUGAT dengan cara membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh LAURENS GUNAWAN, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang (Untuk selanjutnya kami sebut sebagai “APJB”);

b. Bahwa PENGGUGAT juga mengharuskan dan mendesak PARA TERGUGAT untuk membuat Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali Objek Sengketa seharga Rp. 9.500.000.000,- (sembila miliar lima ratus juta Rupiah) sehingga seolah-olah PARA

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



TERGUGAT setuju adanya peralihan hak atas tanah miliknya sendiri kepada PENGGUGAT;

c. Bahwa untuk menjamin PARA TERGUGAT akan membayar bunga pinjaman, maka PENGGUGAT juga mengharuskan PARA TERGUGAT untuk menandatangani Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H. yang isinya adalah PARA TERGUGAT **seolah-olah menyewa Objek Sengketa dengan harga Rp. 125.000.000,- per bulan** yang merupakan angka yang sangat **FANTASTIS** apabila memang benar hal tersebut adalah “uang sewa”;

d. Bahwa ketika PARA TERGUGAT tidak mampu membayar bunga yang di tutupi dengan Akta Sewa Menyewa yang begitu besar maka PENGGUGAT memaksa dan mendesak PARA TERGUGAT untuk menandatangani Permohonan Perpanjangan Sewa yang kemudian dilanjutkan oleh PENGGUGAT dengan Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 yang **membuat seolah-olah sewa-menyewa tersebut betul-betul terjadi.**



16. Bahwa PARA TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSI menggaris bawah dan cetak tebal kata “seolah-olah” karena skema yang dijalankan oleh PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum yang memiliki banyak kelemahan antara lain sebagai berikut:

a. Tidak pernah ada pembayaran dari PENGGUGAT / TERGUGAT

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



REKONPENSI kepada PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT untuk membeli Objek Sengketa dari PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT;

b. Harga jual Objek Sengketa menjadi tidak wajar (dalam salinan Akta Jual Beli yang kami peroleh sebesar Rp. 4.400.000.000,-) karena jauh dibawah harga pasar dan dibawah harga *appraisal*;

c. Harga sewa Objek Sengketa menjadi tidak wajar karena sangat tinggi melampaui harga sewa yang wajar diberikan untuk daerah tersebut (Rp. 125.000.000,- per bulan);

d. PENGGUGAT tidak menguasai Objek Sengketa karena dari awal hubungan hukum terjadi PARA TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSI lah yang bertempat tinggal di alamat tersebut;

Bahwa dengan tidak adanya pembayaran, harga jual yang terlalu kecil dan tidak pernah dibayarkan kepada PARA TERGUGAT serta harga sewa yang fantastis **MEMBUKTIKAN DENGAN JELAS ADANYA PENYELUNDUPAN HUKUM (WETSONTDUIKING) YANG MEMBUNGKUS TRANSAKSI PINJAM MEMINJAM MENJADI TRANSAKSI JUAL-BELI / SEWA MENYEWAKAN** sehingga seluruh akta-akta, surat pernyataan, perjanjian yang berhubungan dengan itu patut untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

17. Bahwa menurut **Prof. G.G. SIONG** penyelundupan hukum adalah mengingkari hukum dengan tidak sewajarnya, sehingga dapat dikatakan pengingkaran hukum. Akibat penyelundupan hukum adalah batalnya seluruh perbuatan yang bersangkutan.

18. Bahwa selain adanya penyelundupan hukum perbuatan PENGGUGAT juga dapat dianggap suatu **PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)** dimana PENGGUGAT dalam posisi yang jauh lebih unggul, dalam posisi dimana PARA TERGUGAT hanya bergantung kepada PENGGUGAT agar tidak kehilangan Objek Sengketa memaksa skema pinjam meminjam menjadi seolah-olah jual-beli / sewa menyewa tanpa adanya *appraisal* , tanpa harga yang wajar baik harga beli

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



maupun biaya sewa dan dalam waktu yang sangat pendek dan dalam keadaan dimana PARA TERGUGAT masih dijanjikan untuk dapat membeli kembali Objek Sengketa tersebut;

19. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1329K/Pdt/2001** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 3596K/Pdt/2000** suatu bentuk penyalahgunaan keadaan membuat batalnya perjanjian-perjanjian;



AKTA SEWA MENYEWAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM

20. Bahwa terdapat empat hal yang menjadi alasan mengapa Akta Sewa Menyewa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yatu sebagai berikut:

- a. Akta Sewa Menyewa dibuat **SEBELUM** Objek Sengketa beralih kepada PENGUGAT;
- b. Akta Jual Beli No. 19/2018 atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan **CACAT HUKUM**;
- c. PARA TERGUGAT tidak pernah menerima pembayaran atas peralihan hak atas tanah dari PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT;
- d. Harga Sewa **TIDAK WAJAR** dan Akta Sewa Menyewa hanyalah bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan PENGUGAT untuk mengenakan bunga kepada PARA TERGUGAT.

Ad. A - Akta Sewa Menyewa dibuat SEBELUM Objek Sengketa beralih kepada PENGUGAT

21. Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT mendalilkan bahwa

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA TERGUGAT adalah “penyewa” dari Objek Sengketa berdasarkan Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris LAURENS GUNAWAN, SH., MKn, padahal aset berupa tanah dan bangunan tersebut faktanya pada saat dibuatnya Akta tersebut adalah masih milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

22. Bahwa PENGUGAT pada saat Akta Sewa Menyewa tersebut dibuat yaitu **23 Februari 2018**, tanah dan bangunan tersebut MASIH MILIK TERGUGAT I DAN TERGUGAT II karena Jual-beli atas tanah dan bangunan tersebut **BARU DIBUATKAN AKTA JUAL BELI SECARA MELAWAN HUKUM OLEH PENGUGAT PADA TANGGAL 1 MARET 2018** sesuai dengan Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan (“**AJB No. 19**”);

Ad. B - Akta Jual Beli No. 19/2018 atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan CACAT HUKUM

23. Bahwa AJB No. 19 juga dilakukan secara melawan hukum karena jelas dalam AJB No. 19 tersebut bahwa **PIHAK YANG BERTINDAK SELAKU PENJUAL ADALAH PENGUGAT SEDANGKAN PIHAK YANG BERTINDAK SELAKU PEMBELI ADALAH PENGUGAT JUGA** sehingga hal tersebut merupakan bukti adanya perbuatan yang tidak patut dan merupakan itikad buruk oleh PENGUGAT untuk menguasai tanah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan cara melawan hukum;

24. Bahwa karena Penjual dan Pembeli adalah Pihak yang sama maka jelas hal tersebut bertentangan dengan syarat sah nya perjanjian sebagai dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa harus ada “sepakat diantara mereka yang mengikatkan dirinya” dan adanya “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”;

25. Bahwa akibat hukum tidak terpenuhinya dua unsur pertama dari syarat sah nya perjanjian maka Akta Sewa Menyewa tersebut dapat dibatalkan dan oleh karenanya karenanya sangat pantas bagi Majelis

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan Akta Sewa Menyewa tersebut;

Ad. C - Akta Jual Beli No. 19/2018 atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan CACAT HUKUM

26. Bahwa selain itu **TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah menerima uang pembelian sebesar Rp. 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta Rupiah) yang disebutkan dalam AJB No. 19 tersebut**, sehingga jelas yang dilakukan oleh PENGGUGAT justru merupakan tindak pidana pemalsuan surat, penipuan dan penggelapan karena membuat **seolah-olah** PENGGUGAT menerima peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Hang Lekir X No. 19, Kebayoran Baru Jakarta Selatan;

27. Bahwa karena PENGGUGAT harus membuktikan dalil Gugatannya maka patut dibebankan kepada PENGGUGAT untuk membuktikan adanya pembayaran dari PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT uang sebesar Rp. 4.400.000.000,- (empat miliar lima ratus juta Rupiah) tersebut;

Ad. D - Harga Sewa TIDAK WAJAR dan Akta Sewa Menyewa hanyalah bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan PENGGUGAT untuk mengenakan bunga kepada PARA TERGUGAT

28. Bahwa didalam dalil Gugatannya PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI menyatakan bahwa PARA TERGUGAT adalah "penyewa" yang menyewa rumah Objek Sengketa dengan harga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah) per bulan atau ekuivalen dengan Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah) per tahun;

29. Bahwa harga tersebut jauh melebihi kewajaran uang sewa didaerah manapun di Jakarta Selatan dan justru menunjukkan bahwa Akta Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT hanyalah digunakan untuk membebankan bunga pinjaman kepada TERGUGAT I

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TERGUGAT II hal ini terbukti karena biaya sewa yang sangat tinggi dan diluar kewajaran;

30. Bahwa PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ sengaja tidak membahas mengenai peralihan hak atas Objek Sengketa karena akan jelas terlihat bahwa sewa menyewa yang diuraikan oleh PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ hanyalah pura-pura belaka;

31.

URAIAN DALIL PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ MENGENAI PENGANTIAN BIAYA ADVOKAT, KERUGI

32. Bahwa kami menolak dengan tegas dalil Gugatan Angka 28.1 halaman 9 PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ yang meminta penggantian biaya advokat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) karena sesuai dengan praktik peradilan di Indonesia dan Yurisprudensi, antara lain, **Putusan Mahkamah Agung RI No. 635/K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 Jo. Putusan PN Jakarta Pusat No. 570/1971/G tanggal 12 Oktober 1973 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974** dengan tegas dinyatakan: *"tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan"*.

33. Bahwa terhadap dalil kerugian materiil maka PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSİ tetap pada fakta yang telah diuraikan sebelumnya bahwa Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H. dan Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 merupakan rangkaian skema yang dipergunakan oleh PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ untuk menguasai dan mengalihkan hak atas Objek Sengketa dari PARA TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSİ
Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



kepada PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ secara melawan hukum;

34. Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ pada Angka 28.2 pada halaman 9 Surat Gugatan tidak dapat dibenarkan karena tidak berdasarkan hukum apabila PARA TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSİ dibebankan uang sewa atas rumah tinggal miliknya sendiri;

35. Bahwa PENGGUGAT/TERGUGAT REKONPENSİ tidak begitu paham mengenai kerugian immateriil dimana menurut terminologi hukum, **P.P.M. Ranuhandoka B.A.**, kerugian immateriil merupakan kerugian yang diderita akibat suatu perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau kehilangan kesenangan hidup sementara sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang;

36. Bahwa lebih lanjut dalam Yurisprudensi **Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994** dijelaskan bahwa *"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan"*;

37. Bahwa oleh karena itu dalil PENGGUGAT/TERGUGAT REKONPENSİ dalam Angka 28.2 yang menyatakan bahwa kerugian immaterial terjadi akibat "hilangnya waktu, dan tenaga sehingga pekerjaan, kesehatan dan keluarga menjadi terbengkalai" bukanlah hal yang dapat dikualifisir sebagai bentuk "kerugian immaterial" yang patut atau wajar dibebankan kepada PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSİ;

38.

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT/TERGUGAT REKONPENSİ TIDAK DIKENAL OLI

39. Bahwa PARA TERGUGAT / PENGGUGAT KONPENSİ menolak dengan tegas uraian terkait bunga sebagaimana dicantumkan dalam Angka 28.3 Gugatan, karena selain Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H. dan Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 dibuat secara melawan hukum, **bunga juga tidak pernah diperjanjikan dan tidak tercantum dalam perjanjian-perjanjian tersebut;**

40. Bahwa dalam dalil Angka 29, PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ meminta agar meminta sita jaminan atas tanah dan bangunan yang menurut PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ adalah miliknya sendiri (*quod non*);

41. Bahwa **PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ harus diberikan sedikit pemahaman hukum** bahwa hanya ada dua jenis sita jaminan (*beslag*) yang umumnya diajukan dalam sidang pengadilan perdata yaitu Sita Conservatoir (*Conservatoire Beslag*) yaitu sita terhadap barang milik debitur atau tergugat dan Sita Revindictoir (*Revindictaire Beslag*) yaitu sita atas barang milik Penggugat sendiri yang berada pada tangan tergugat;

42. Bahwa dalam Angka 29 Gugatannya, PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ maka hal ini adalah salah penerapan hukum karena **Sita Revindictoir hanya diperbolehkan**

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



untuk barang bergerak saja;

43. Bahwa permohonan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik sendiri (*quod non*) ini justru menunjukkan adanya keraguan PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI atas skema melawan hukum yang telah digunakan untuk mengalihkan kepemilikan Objek Sengketa dari PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI karena disatu sisi PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI mengakui bahwa Objek Sengketa masih milik PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI;

44. Bahwa sebagai tambahan PARA TERGUGAT/PARA PENGGUGAT REKONPENSI menolak Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya didasarkan tidak terpenuhinya syarat-syarat permohonan sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975** perihal Sita Jaminan yang isinya dikutip sebagai berikut:

“

a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 227 HIR/261 RBg);

b.

c. agar dalam surat permohonan *conservatoir beslag* serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan *conservatoir beslag* yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidak adanya alasan yang dikemukakan oleh pemohon”

Mahkamah Agung juga kembali menegaskan melalui Yurisprudensi, yaitu **Putusan No. 1121/Sip/1971** tertanggal **5 April 1972** dan

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, dengan kaidah hukum yang secara berturut-turut dikutip sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 1121 /Sip/1971 tertanggal 5 April 1972:

"Apabila Para PENGGUGAT tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa TERGUGAT akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan"

Putusan Mahkamah Agung No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984:

"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang diisyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan."

Berdasarkan rambu-rambu sebagaimana dikutip di atas, maka PENGGUGAT seharusnya mengajukan alasan yang kuat guna membuktikan adanya sangkaan yang beralasan tentang TERGUGAT hendak melarikan atau menjauhkan atau mengalihkan benda miliknya.

PERMOHONAN PENGOSONGAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN TIDAK PATUT DICANTUMKAN DALAM POSITA GUGATAN WANPRESTASI

45. Bahwa dalam dalil Angka 30 hingga 32 halaman 10 Gugatan, PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI meminta adanya pengosongan atas Objek Sengketa hal ini dengan tegas PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI menyatakan sebagai suatu dalil yang patut dikesampingkan;

46. Bahwa PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI haruslah dapat membuktikan terlebih dahulu bahwa PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI adalah pemilik Objek Sengketa karena pada faktanya PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI tidak pernah membayar kepada PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI atas Objek Sengketa tersebut;

47. Bahwa sebagai tambahan **permohonan pengosongan juga tidak patut dimasukkan dalam uraian gugatan wanprestasi** karena

kalaupun PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI memang tegas

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



dengan pendapatnya bahwa telah terjadi wanprestasi maka keberadaan PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI di Objek Sengketa adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dan bukan wanprestasi (*quod non*);

48. Bahwa kebingungan PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI dalam menyusun Gugatannya adalah karena PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI berusaha terlalu keras untuk mengaburkan fakta Objek Sengketa belum pernah sama sekali dibayarkan dan Akta Sewa Menyewa serta Surat Persetujuan yang dibahas tersebut hanyalah instrumen yang digunakan oleh PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI untuk mengalihkan Objek Sengketa secara melawan hukum dengan cara menyalahgunakan keadaan;

49. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka jelas bahwa sudah sepatutnya dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI ditolak untuk seluruhnya;

50. Bahwa karena PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSI mempunyai alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum maka patut apabila PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI dibebankan biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Kompensi termasuk Eksepsi dan Pokok Perkara dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonpensi dan PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI dalam Rekonpensi kecuali yang diakui secara tegas oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT ;

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



1. Bahwa selama lebih dari 14 tahun, yaitu sejak tahun 2003, tanah dan bangunan yang menjadi rumah tinggal PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT di Jl. Hang Lekir X No. 19, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan (“**Objek Sengketa**”) dikuasai dan dimiliki oleh PARA TERGUGAT/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ;
2. Bahwa Objek Sengketa merupakan salah satu jaminan dalam perjanjian kredit antara RUMAH SWARA INDONESIA (“RSI”) dengan INDOSURYA yang memiliki total tagihan sebesar Rp. 7.550.000.000,- (tujuh miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah);
3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ I ataupun PENGGUGAT REKONPENSİ II bukanlah pemilik ataupun pemegang saham dari RUMAH SWARA INDONESIA (“RSI”);
4. Bahwa karena RUMAH SWARA INDONESIA (“RSI”) tidak mampu melakukan pengembalian utang kepada INDOSURYA, rumah tinggal PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT terancam di lelang;
5. Bahwa berdasarkan hasil penilaian (*appraisal*) yang pernah dilakukan untuk kepentingan pinjaman di INDOSURYA maka nilai tanah dan bangunan milik PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSİ yang terletak di Jl. Hang Lekir X No. 19, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan adalah kurang lebih sebesar **Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar Rupiah) dan saat ini harga pasar Objek Sengketa kurang lebih senilai Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah);**

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



6. Bahwa mengetahui RSI mempunyai kesulitan pembayaran dan rumah tinggal PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT terancam di lelang, TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT menawarkan kepada RUMAH SWARA INDONESIA untuk membayarkan utang tersebut kepada INDOSURYA;

7. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT bersedia melunasi utang RSI dengan syarat Objek Sengketa di jadikan jaminan namun bukan dengan cara memberikan Hak Tanggungan selayaknya jaminan atas hak atas tanah dan bangunan namun TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT mengharuskan PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT yang saat itu dalam keadaan terdesak untuk setuju dengan skema penjaminan yang ditawarkan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT sebagai berikut:

a. PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT diharuskan membuat Pengikatan Jual Beli jadi seolah-olah Objek Sengketa akan dijual kepada PENGGUGAT dengan cara membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh LAURENS GUNAWAN, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang (Untuk selanjutnya kami sebut sebagai “APJB”);

b. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT juga mengharuskan dan mendesak PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT untuk membuat Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali Objek Sengketa seharga Rp. 9.500.000.000,- (sembila miliar lima ratus juta Rupiah) sehingga seolah-olah PARA TERGUGAT setuju adanya peralihan hak atas tanah miliknya sendiri kepada PENGGUGAT;

c. Bahwa untuk menjamin PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT akan membayar bunga pinjaman, maka TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT juga mengharuskan PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT untuk menandatangani Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H. yang isinya adalah PARA TERGUGAT seolah-olah menyewa Objek Sengketa dengan harga Rp. 125.000.000,- per bulan yang merupakan angka yang sangat **FANTASTIS** apabila memang benar hal tersebut adalah “uang sewa”;

d. Bahwa ketika PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT tidak mampu membayar bunga yang di tutupi dengan Akta Sewa Menyewa yang begitu besar maka TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT memaksa dan mendesak PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT untuk menandatangani Permohonan Perpanjangan Sewa yang kemudian dilanjutkan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT dengan Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 yang membuat seolah-olah sewa-menyewa tersebut betul-betul terjadi.

8.

RUMUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

9. Bahwa skema yang dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT atas Objek Sengketa menyebabkan terjadinya beberapa perbuatan melawan hukum yaitu adanya penyelundupan hukum dengan cara menyamarkan pinjam meminjam menjadi jual beli Objek Sengketa dan penyalahgunaan keadaan untuk mengambil alih Objek Sengketa dengan harga sangat murah;

10. Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



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

11. Bahwa menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FHUI (2003), perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian;

12. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT dalam perkara *a quo* telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan PARA PENGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT sebagai berikut:

- a. TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT melakukan penyelundupan hukum;
- b. TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT menyalahgunakan keadaan;
- c. TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT melakukan balik nama sertifikat SHM No. 563 secara melawan hukum;

d.

- e. TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT melakukan pengrusakan barang milik PARA PENGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT;

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM PERTAMA
TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT MELAKUKAN
PENYELUNDUPAN HUKUM (WETSONDUIKING)**

13. Bahwa skema yang dijalankan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum karena seluruh Akta dan Perjanjian yang digunakan untuk mengambil alih Objek

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Sengketa tidak dapat mengaburkan fakta sebagai berikut:

a. Tidak adanya pembayaran dari TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT untuk membeli Objek Sengketa dari PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT;

b. Harga jual Objek Sengketa menjadi tidak wajar sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan sebesar Rp. 4.400.000.000,- adalah harga jauh dibawah harga *appraisal* dan dibawah harga pasar yaitu masing-masing sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar) dan Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar);

c. Harga sewa Objek Sengketa menjadi tidak wajar karena sangat tinggi melampaui harga sewa yang wajar diberikan untuk daerah tersebut (Rp. 125.000.000,- per bulan);

d. PENGGUGAT tidak menguasai Objek Sengketa karena PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT telah menempati Objek Sengketa tersebut;

Bahwa dengan tidak adanya pembayaran, harga jual yang terlalu kecil dan tidak pernah dibayarkan kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT serta harga sewa yang fantastis **MEMBUKTIKAN DENGAN JELAS ADANYA PENYELUNDUPAN HUKUM (WETSONTDUIKING) YANG MEMBUNGKUS TRANSAKSI PINJAM MEMINJAM MENJADI**

TRANSAKSI JUAL-BELI / SEWA MENYEWA semata-mata digunakan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT untuk menguasai dan memiliki Objek Sengketa milik PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT;

14. Bahwa penyelundupan hukum sebagaimana kami uraikan diatas patut lah dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum, melanggar hak subjektif PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT sehingga dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum yang membawa kerugian bagi PARA PENGGUGAT
REKONPENSİ / PARA TERGUGAT;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEDUA

TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMST

15. Bahwa selain adanya penyelundupan hukum perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT juga dapat dianggap suatu **PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)** dimana TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT dalam posisi yang jauh lebih unggul, dalam posisi dimana PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT hanya bergantung kepada TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT agar tidak kehilangan Objek Sengketa memaksa skema pinjam meminjam menjadi seolah-olah jual-beli / sewa menyewa tanpa adanya *appraisal*, tanpa harga yang wajar baik harga beli maupun biaya sewa dan dalam waktu yang sangat pendek dan dalam keadaan dimana PARA TERGUGAT masih dijanjikan untuk dapat membeli kembali Objek Sengketa tersebut;

16. Bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT memanfaatkan keadaan** dimana Objek Sengketa milik PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT terikat jaminan utang RSI di INDOSURYA sehingga dalam keadaan terdesak PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT diminta TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT untuk menandatangani perjanjian-perjanjian yang isinya sebenarnya saling bertentangan dan tidak wajar antara lain:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh LAURENS GUNAWAN, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang (Untuk selanjutnya kami sebut sebagai “**APJB**”) yang ketika
Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI
Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani tidak dibarengi atau dilanjutkan dengan penyerahan uang dari TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT;

b. Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali Objek Sengketa seharga Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) yang bertentangan dengan APJB, karena tidak wajar ketika dijual sudah dijanjikan dapat dibeli kembali;

c. Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H. dan perpanjangannya yang mengharuskan PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT membayar sewa dengan harga tidak wajar atas Objek Sengketa miliknya sendiri yaitu sebesar Rp. 125.000.000,- per bulan. Akta ini patut dipertanyakan karena **DIBUAT SEBELUM AKTA JUAL BELI TANGGAL 1 MARET 2018**;

d. Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan tertanggal 1 Maret 2018 yang isinya TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT bertindak selaku pembeli dan penjual sekaligus tanpa kehadiran PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT;

e. Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 yang membuat seolah-olah sewa-menyewa tersebut betul-betul terjadi.

17. Bahwa penyalahgunaan keadaan ini sangat terang karena TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT tidak akan mampu menghadirkan bukti slip penarikan bank atau bukti transfer bahwa yang bersangkutan mengeluarkan uang sebesar Rp. 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta Rupiah) dari rekeningnya untuk keperluan pembayaran kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas **PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN**

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OMSTANDIGHEDEN) telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT sehingga patut TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

19. dengan dijalankannya skema pinjam meminjam dengan membuat seolah-olah adanya jual beli sebagaimana diuraikan diatas, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut jelas perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta membuat seolah-olah telah terjadi pengalihan Objek Sengketa dari PARA PENGGUGAT REKONPENS I / PARA TERGUGAT namun dengan harga yang sangat jauh dibawah harga appraisal ataupun harga pasar;



20. Bahwa dengan menggunakan Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan tertanggal 1 Maret 2018 yang buat secara melawan hukum kemudian TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT mencoret nama PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT I dari Sertifikat Hak Milik No. 563 padahal perolehan dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut didasarkan atas dasar yang bertentangan dengan hukum;

21. Bahwa selain itu, walaupun jual beli benar terjadi, *quod non*, PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT I tidak pernah mendapatkan pembayaran apapun atas pembelian TERGUGAT

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



REKONPENS I / PENGGUGAT tersebut;

22. Bahwa dibalik namanya SHM No. 563/Gunung jelas-jelas sangat merugikan bagi PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT I demikian karena PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT I tidak pernah merasa melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT;

23. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT patut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEEMPAT

TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT MELAKUKAN PENGUSURAN BARANG MILIK PARA PENGGUGAT RE

24. Bahwa sebagaimana dijelaskan sebelumnya, PARA PENGGUGAT REKONPENS I / PARA TERGUGAT telah bertempat tinggal di atas tanah Objek Sengketa sejak dari 2003, oleh karena itu seluruh barang yang berada di atas tanah tersebut adalah milik dan dalam penguasaan PARA PENGGUGAT REKONPENS I / PARA TERGUGAT;

25. Bahwa pada tanggal 9 Juni 2018, TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT mendatangi Objek Sengketa dan melakukan tindakan pengrusakan dengan cara mencabut pagar rumah, menggergaji pintu rumah dan mencabut/memutuskan meteran dan saluran listrik padahal PARA PENGGUGAT REKONPENS I / PARA TERGUGAT masih bertempat tinggal di atas Objek Sengketa;

26. Bahwa tindakan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT untuk memaksa PARA PENGGUGAT REKONPENS I / PARA TERGUGAT keluar dari rumah tempat tinggal TERGUGAT REKONPENS I / PENGGUGAT padahal didalam rumah tersebut terdapat anak kecil yang bergantung pada air dan listrik untuk kehidupan sehari-hari;

27. Bahwa pagar rumah dan pintu rumah dibangun, dibeli dan dipasang oleh PARA PENGGUGAT REKONPENS I / PARA TERGUGAT

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



dan bukan milik TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT sedangkan meteran listrik adalah milik PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero) Tbk. sehingga perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT jelas-jelas merupakan tindak pidana yang bertentangan dengan hukum;

28. Bahwa kesewenang-wenangan dan arogansi TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT yang berusaha mengusir PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT tidak hanya bertentangan dengan kepatutan namun juga bertentangan dengan norma-norma keadilan sosial dan bermasyarakat sehingga sangat layak apabila tindakan sewenang-wenang itu mendapatkan hukuman yang setimpal;

29. Bahwa terhadap pengrusakan tersebut, PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT telah melaporkan ke Polda Metro Jaya dan saat ini perkaranya telah masuk dalam tahap penyidikan;



30. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1329K/Pdt/2001** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 3596K/Pdt/2000** suatu bentuk penyalahgunaan keadaan membuat batalnya perjanjian-perjanjian;

31. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT dilakukan dengan instrumen-instrumen berupa akta-akta, perjanjian surat pernyataan yang karena dibuat bertentangan dengan hukum dan tidak wajar patut

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



dibatalkan yaitu sebagai berikut:

a. Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh LAURENS GUNAWAN, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang;

Patut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan serta tidak memiliki kekuatan hukum karena isinya bertentangan dengan fakta karena **tidak dibarengi atau dilanjutkan dengan penyerahan uang** dari TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT kepada PARA PENGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT;

b. Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali Objek Sengketa seharga Rp. 9.500.000.000,- (sembila miliar lima ratus juta Rupiah);

Patut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan serta tidak memiliki kekuatan hukum karena yang bertentangan dengan APJB dan tidak wajar ketika dijual sudah dijanjikan dapat dibeli kembali sehingga membuktikan **hubungan hukum antara TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT dan PARA PENGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT adalah pinjam meminjam**;

c. Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H. dan perpanjangannya;

d. Patut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan serta tidak memiliki kekuatan hukum karena **harga sewa tidak wajar** atas Objek Sengketa yaitu sebesar Rp. 125.000.000,- per bulan dan **DIBUAT SEBELUM AKTA JUAL BELI TANGGAL 1 MARET 2018**;

e. Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan tertanggal 1 Maret 2018;

Patut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan serta tidak memiliki kekuatan hukum karena hal-hal sebagai berikut:

➤ **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGUGAT bertindak selaku pembeli dan penjual sekaligus tanpa kehadiran PARA**

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT:

➤ Uang jual beli yang tertulis seharga Rp. 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta Rupiah) tidak pernah diberikan kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT; AJB ini juga merupakan bukti adanya perbuatan yang tidak patut dan merupakan itikad buruk oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT untuk menguasai tanah milik PARA PENGGUGAT REKONPENSİ / PARA TERGUGAT dengan cara melawan hukum. Karena Penjual dan Pembeli adalah Pihak yang sama maka jelas hal tersebut bertentangan dengan syarat sah nya perjanjian sebagai dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa harus ada “sepakat diantara mereka yang mengikatkan dirinya” dan adanya “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”. Sebagai akibat hukum tidak terpenuhinya dua unsur pertama dari syarat sah nya perjanjian maka AJB tersebut dapat dibatalkan;

f. Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018;

Patut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan serta tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak sesuai dengan fakta hukum bahwa Objek Sengketa belum dibayar oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT dan hanya upaya menyamarkan keadaan hukum **seolah-olah sewa-menyewa betul-betul terjadi.**

g. Sertifikat Hak Milik No. 563/Gunung yang telah dibalik nama ke nama TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT;

Patut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena perolehannya dilakukan dengan cara-cara melawan hukum.

32. Bahwa atas hal-hal diatas maka patut apabila Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh LAURENS GUNAWAN, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang, Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali, Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H., Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat

Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Akta Tanah di Jakarta Selatan tertanggal 1 Maret 2018, Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 dan Sertifikat Hak Milik No. 563/Gunung dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum;

GANTI KERUGIAN ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT REKONPENSI

33. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka atas apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI / PENGUGAT menyebabkan kerugian oleh PARA PENGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT yaitu berupa kerugian materiil dan immateriil yang apabila diperhitungkan maka kerugian- kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Kerugian yang secara nyata diderita oleh PARA PENGUGAT REKONPENSI

/ PARA TERGUGAT sebagai berikut:

- a. Kerugian atas berpindahnya nama pada sertifikat SHM No. 563 dari nama PENGUGAT REKONPENSI I kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGUGAT sehingga Objek Sengketa patut dihargai dengan nilai tengah antara nilai Appraisal dengan nilai Pasar sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar Rupiah);
- b. Kerugian atas pengrusakan barang berupa pintu pagar, pintu rumah dan meteran listrik yang harus dipasang kembali sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah);

Sehingga total kerugian materiil sebesar Rp. 18.035.000.000,- (delapan belas miliar tiga puluh lima juta Rupiah);

Kerugian Immateriil:

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar pengrusakan barang yang tiba-tiba dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT maka PARA PENGGUGAT REKONPENSİ /

PARA TERGUGAT menderita traumatis psikis yang tidak dapat dinilai dengan uang namun untuk kepentingan Gugatan Rekonsensi ini dinilai sejumlah Rp. 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah);

34. Bahwa karena PARA TERGUGAT / PARA PENGGUGAT REKONPENSİ mempunyai alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum maka patut apabila PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSİ dibebankan biaya perkara;

PETITUM

Berdasarkan pada uraian fakta hukum, dasar hukum dan argumentasi yang telah dipaparkan di atas, TERGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSASI

DALAM PROVISI

1. Menolak Permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM PENETAPAN SITA JAMINAN

1. Menolak Permohonan Sita Jaminan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvangkelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar seluruh biaya perkara;

II. DALAM REKONPENSİ

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan tidak sah, membatalkan dan menyatakan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh LAURENS GUNAWAN, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang, Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali, Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang dibuat dihadapan notaris Laurens Gunawan, S.H., Akta Jual Beli No. 19/2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan tertanggal 1 Maret 2018, Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018 dan Sertifikat Hak Milik No. 563/Gunung;

4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONPENSI dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

i. Kerugian atas berpindahnya nama pada sertipikat SHM No. 563 dari nama PENGGUGAT REKONPENSI I kepada TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT sehingga Objek Sengketa patut dihargai dengan nilai tengah antara nilai Appraisal dengan nilai Pasar sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar Rupiah);

ii. Kerugian atas pengrusakan barang berupa pintu pagar, pintu rumah dan meteran listrik yang harus dipasang kembali sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah);

Sehingga total kerugian materiil sebesar Rp. 18.035.000.000,- (delapan belas miliar tiga puluh lima juta Rupiah);

b. Kerugian Imateriil

Ganti rugi immateriil atas traumatis psikis yang diderita PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PARA TERGUGAT senilai Rp. 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah);

ATAU, apabila Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, pada tanggal 26 Maret 2019 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan, yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Sewa Menyewa Nomor 29 tertanggal 23 Pebruari 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Laurens Gunawan, S.H., Mkn., yang diperpanjang dalam Surat Persetujuan tertanggal 1 April 2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat ;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta) untuk uang sewa menyewa bulan Mei 2018 dan bulan Juni 2018 dengan harga sewa 1 (satu) bulannya sebesar Rp.125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Hang Lekir X Nomor 19 RT.005 RW.006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas 231 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 563/Gunung dengan Surat Ukur Nomor : 98/1995 tanggal 21 Juni 1995 atas nama Tan Sugito ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

Menghukum Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.076.000,-(satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding / semula Tergugat I pada tanggal 8 April 2019 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengajukan permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2019 sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Adanya Banding No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding / semula Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2019 sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Adanya Banding No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Tergugat I Terbanding / semula Penggugat dan Turut Terbanding / semula Tergugat II, telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Inzage) No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, masing-masing pada tanggal 8 Agustus 2019, 9 Agustus 2019 dan 16 Agustus 2019 ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa perkara gugatan terdaftar No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut diatas, telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 26 Maret 2019 dan kemudian pada tanggal 8 April 2019, Pembanding / semula Tergugat I terhadap putusan tersebut mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding / semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding namun sampai perkara ini disidangkan di Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi belum menerima memori banding dari Pembanding / semula Tergugat I dan oleh karena berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973, No.663K/Sip/1971 memori banding tersebut tidak wajib, maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan,

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan dapat membenarkan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, sehingga tuntutan provisi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Para Tergugat Konvensi tersebut sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Para Tergugat Konvensi tersebut pada pokoknya mengenai :

- Gugatan kabur atau obscur libel

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi Pengadilan Tinggi dapat

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



menyetujui dan dapat membenarkan pertimbangan hukum tersebut, bahwa gugatan telah jelas sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri untuk memutus perkara ini, sehingga karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dalam eksepsi dapat dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan terbanding / semula Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan tinggi sebagai pertimbangan sendiri untuk memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dalam pokok perkara dapat dikuatkan ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan membenarkan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri untuk memutus perkara ini, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dalam Rekonvensi dapat dikuatkan ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding Pembanding / semula Tergugat I Konvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada peradilan tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang No. 20 tahun 1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Tergugat I Konvensi ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel ;

DALAM EKSEPSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

DALAM POKOK PERKARA

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

DALAM REKONVENSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2019 No.490/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding / semula Tergugat i Konvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut ditetapkan Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **7 Januari 2020** oleh Kami

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIDAYAT, S.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H** dan **PURNOMO RIJADI, S.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 6 Desember 2019 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu tanggal 15 Januari 2020** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **SITI KHAERIYAH, S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H

HIDAYAT, S.H,

2. PURNOMO RIJADI, S.H

PANITERA PENGGANTI

SITI KHAERIYAH, S.H.

Biaya-biaya :

1. Biaya proses	Rp. 134.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 732/Pdt/2019/PT.DKI