



PUTUSAN

Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

FAIZAL ISKANDAR MOTIK, SH, Laki, laki, Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada tanggal 11 Oktober 1958, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, dengan tanda pengenal berupa KTP No. 3171061110560001, beralamat di Jalan Banyumas No.2, RT.003/ RW.004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 9 Mei 2016, telah menunjuk memberikan kuasanya yang bernama : 1. JUSBY EKO PRATJOJO, SH 2. DWI NUGRAHA ALUWI S.H., 3. RIDWAN AHMAD YUDHABAKTI, S.H., 4. S.H., 5. DAYA PERWIRA DALIMI, S.H., MBA., 7. RAY H.S. SITANGGANG, S.H.,M.Bus.Law. Ketujuhny adalah para advokat pada Kantor Hukum GANI DJEMAT & PARTNERS, Advocates / Solicitors, beralamat di Plaza Gani Djemat Lt. 8, Jalan Proklamasi No. 53 Lt. 3 Menteng, Jakarta Pusat 10320. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 20 Juli 2016 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

LAWAN :

RAMAWATY, bertempat tinggal di The Peak Apt. Regis Tower Unit C/28/C, Jalan Raya Setiabudi Raya / 9, RT/RW 002/002, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **RANTO SIMANJUNTAK, SH., MH., STELLA VALENTINA, SH., MKn., JUPRYANTO, SH., ELIZABETH RITONGA, SH., dan ALVAJUNE G. MANUHUA, SH.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "**RANTO SIMANJUNTAK & PARTNERS**", berkantor di Cityloft Sudirman Building Lantai 11, Suite 1109, Lobby Lift 2, Jalan K.H. Mansyur No. 121, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 196/RP&P/SKKV/2016

Hal 1 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



tertanggal 5 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 528/PEN/PDT/2017/PT.DKI Jakarta, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 29 November 2017 Nomor 299/PDT.G/2016/PN.JKT.PST. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 26 Mei 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Mei 2016 dengan Nomor Register 299/PDT.G/2016/PN.JKT.PST, telah mengemukakan hal sebagai berikut

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa yang menjadi objek dalam Gugatan ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Banyumas No. 2 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Kotamadya Jakarta Pusat, dengan luas 864 M2 (*delapan ratus enam puluh empat meter persegi*) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.: 118 Menteng tanggal 28 Maret 2012 atas nama RAMAWATY (selanjutnya disebut dengan “**SHM No. 118**”) (**Objek Gugatan**).
2. Bahwa, Gugatan ini diajukan sehubungan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu dengan melawan hukum telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT meskipun jangka waktu sewa menyewa telah berakhir dan PENGGUGAT juga telah beberapa kali meminta kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut.
3. Bahwa, perbuatan TERGUGAT tersebut telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian, karena PENGGUGAT tidak dapat menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan miliknya yang

Hal 2 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



menjadi Objek Sengketa sebagaimana mestinya, maka untuk memulihkan hak dan kepentingan hukum atas tanah dan bangunan tersebut diatas maka PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

4. Bahwa dengan demikian maka gugatan dari PENGGUGAT ini telah diajukan sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan oleh Undang - Undang, sehingga menurut hukum gugatan ini patut dan pantas untuk diterima.

Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan ini adalah didasarkan atas dasar hukum dan peristiwa hukum sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 864 M2 (*delapan ratus enampuluh empat meter persegi*), yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 atas nama RAMAWATY (PENGGUGAT) (*Tertampir Bukti P-1*).
2. Bahwa sebelumnya tanah dan bangunan tersebut diatas adalah milik TERGUGAT, dimana pada pada tanggal 27 Juni 2013 PENGGUGAT telah membeli tanah dan bangunan SHM No. 118 dari TERGUGAT, berdasarkan Akta Jual Beli No.: 92/2013 tertanggal 27 Juni 2013 yang dibuat dihadapan SURJADI, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Bahwa sebelum penandatanganan akta jual beli tersebut diatas, **TERGUGAT** meminta kepada PENGGUGAT agar dapat memberikan perpanjangan waktu untuk tinggal di tanah dan bangunan aquo tersebut sambil TERGUGAT mencari tempat tinggal yang baru dikarenakan pada saat Jual Beli dilakukan TERGUGAT belum memiliki tempat tinggal yang baru.
4. Bahwa dikarenakan pada saat jual beli tersebut PENGGUGAT belum ingin menggunakan tanah dan bangunan aquo tersebut, maka PENGGUGAT dengan itikad baik dan tanpa ada kecurigaan sedikitpun kepada TERGUGAT yang akan berbuat curang kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT menyetujui keinginan dari TERGUGAT tersebut dengan membuat kesepakatan **Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tanggal 24 Juni 2013** dimana

Hal 3 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/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)



PENGGUGAT selaku Pemilik tanah dan bangunan aquo sedangkan **TERGUGAT** selaku penyewa atas tanah dan bangunan aquo, hal ini didukung dengan adanya **Kwitansi Pembayaran tertanggal 24 Juni 2013**, yang kutipannya adalah sebagai berikut;

“Pembayaran Sewa Menyewa rumah di Jl. Banyumas No. 2 Menteng Jakarta Pusat selama 7 (tujuh) bulan terhitung sejak tanggal 24 Juni 2013 dan **BERAKHIR TANGGAL 24 JANUARI 2014** (3500 USD/bulan) (Terlampir Bukti P-2)”

5. Bahwa apabila melihat kepada perjanjian sewa menyewa dan kwitansi pembayaran tersebut di atas, maka seharusnya sewa menyewa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** berakhir pada tanggal 24 Januari 2014, namun dikarenakan hingga berakhirnya masa sewa tersebut **TERGUGAT** masih juga belum dapat menemukan tempat tinggal yang baru, maka **PENGGUGAT** kembali dengan itikad baik dan tanpa menaruh curiga untuk memberikan perpanjangan waktu sewa kepada **TERGUGAT** yang akan diperpanjang setiap bulannya dengan persetujuan dari **PENGGUGAT**.
6. Selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2015 dikarenakan adanya keperluan **PENGGUGAT** untuk menggunakan tanah dan bangunan miliknya tersebut maka **PENGGUGAT** secara pribadi telah menyampaikan kepada **TERGUGAT** bahwa **PENGGUGAT** tidak ingin memperpanjang jangka waktu sewa terhitung sejak tanggal 1 April 2015 (*Terlampir Bukti P-3*) namun walaupun **PENGGUGAT** telah memberitahukan kepada **TERGUGAT** akan tetapi **TERGUGAT** masih tetap tinggal diatas tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT**, selanjutnya **PENGGUGAT** kembali meminta agar **TERGUGAT** dapat mengosongkan tanah dan bangunan aquo milik **PENGGUGAT**, berdasarkan Surat tertanggal 15 April 2015, **Perihal : Pengosongan atas Tanah dan Bangunan yang** Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 (*Terlampir Bukti P-4*).
7. Bahwa ternyata meskipun **PENGGUGAT** secara pribadi telah dua



kali meminta kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut namun ternyata TERGUGAT tidak juga memiliki itikad baik untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, maka pada tanggal 29 April 2015 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat SOMASI kepada TERGUGAT Nomor 056/RP&PMTK-R/IV/15 tertanggal 29 April 2015, yang pada pokoknya menegur secara tegas kepada TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut dan selanjutnya menyerahkannya kepada PENGGUGAT *Teramp/r Bukti P-5*).

Walaupun telah ada surat somasi tersebut diatas, TERGUGAT juga tetap tidak juga mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan kepada PENGGUGAT, serta TERGUGAT juga tidak pernah melakukan pembayaran apapun atas tanah milik PENGGUGAT, sehingga mengakibatkan kerugian materil maupun immaterial kepada PENGGUGAT.

8. Bahwa akibat permintaan PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan aquo tersebut, malahan TERGUGAT melakukan intimidasi kepada PENGGUGAT melalui orang-orang utusannya yang, mengakibatkan PENGGUGAT ketakutan, dan untuk menenangkan diri serta menghindari ancaman dari orang-orangnya TERGUGAT sampai membuat PENGGUGAT harus pergi keluar Negeri untuk bersembunyi dan menenangkan diri.

perbuatan tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan aquo tanpa persetujuan dari penggugat serta perbuatan tergugat yang tidak juga mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik penggugat adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak dapat dibantah lagi soal kebenarannya.

9. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tanpa persetujuan dari PENGGUGAT, serta tindakan TERGUGAT yang tidak juga mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan milik



PENGGUGAT yang menjadi objek Gugatan dalam perkara aquo dalam keadaan kosong adalah jelas bertentangan dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu khususnya Pasal 12 Ayat (1) Ayat (4) dan Ayat (5) Undang- Undang No. 4 tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman, yang kutipannya adalah sebagai berikut:

“Ayat (1)

“Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.

Ayat (4)

“Pihak Penyewa Wajib mentaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.

“Ayat (5)

“Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, Penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi Pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.

Bahwa selain dalam ketentuan tersebut di atas diatur juga di dalam ketentuan Pasal 8 Ayat (3) jo. Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemiliknya, yang kutipannya sebagai berikut:

“Pasal 8 ayat (3)

Apabila Jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian. ”

“Pasal 10

(1) Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

(2) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian



Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.”

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, telah membuktikan bahwa penghunian yang dilakukan oleh TERGUGAT atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tanpa persetujuan dari PENGGUGAT adalah merupakan penghunian yang TIDAK SAH.

Oleh karena itu tindakan TERGUGAT yang tetap menguasai dan menempati tanah dan bangunan a quo tanpa persetujuan dari PENGGUGAT, dan juga perbuatan TERGUGAT yang tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan a quo kepada PENGGUGAT telah membuat PENGGUGAT menjadi terhalang untuk menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan a quo milik PENGGUGAT tersebut, sehingga perbuatan TERGUGAT tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT baik kerugian materiil maupun immateriil, dengan demikian perbuatan TERGUGAT adalah jelas merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

BAHWA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERSEBUT TELAH MENAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT BAIK KERUGIAN MATERIIL MAUPUN IMMATERIIL.

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT telah mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT karena tidak dapat menguasai dan menempati serta memanfaatkan tanah dan bangunan aquo, dimana jika tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT seharusnya telah dapat menempati dan menguasai serta memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT tersebut, dengan perincian Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil yang PENGGUGAT alami adalah sebagai berikut:

I. KERUGIAN MATERIIL

- Bahwa karena PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati tanah dan bangunan sendiri sebagaimana layaknya



walaupun PENGGUGAT telah memintanya kepada TERGUGAT, dimana harga tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut apabila ditaksir dengan harga tanah dan bangunan saat ini adalah sebesar Rp. 75.000.000.000- (*tujuh puluh lima milyar rupiah*).

- Bahwa sejak tanggal 1 April 2015 sudah seharusnya TERGUGAT mengembalikan tanah milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong, namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT masih menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sampai dengan gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT, serta TERGUGAT juga tidak melakukan pembayaran apapun atas sewa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, dimana harga sewa atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT ditaksir dengan harga sewa saat ini di daerah tersebut adalah sebesar Rp. 65.000.000.- (*enam puluh lima Juta rupiah*) setiap bulannya, berikut PENGGUGAT uraikan perincian atas ganti rugi atas sewa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, yaitu :

> 14 bulan (April 2015 sampai dengan Mei 2016) x Rp. 650.000.- = Rp. 910.000.000.- (*sembilan ratus sepuluhJuta rupiah*)

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka total Kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 75.000.000.000- (*tujuh puiuh lima milyar rupiah*) + Rp. 910.000.000.- (*sembilan ratus sepuluh Juta rupiah*) = Rp. 75.910.000.000. (*tujuh puiuh iima milyar sembilan ratus sepuluh Juta rupiah*).

II. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil, dimana sejak tanah dan bangunan milik PENGGUGAT ditempati dan dikuasai oleh TERGUGAT dan TERGUGAT juga tidak menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong maka hal ini mengakibatkan PENGGUGAT mengalami tekanan secara psikologi selain itu PENGGUGAT juga telah mendapatkan ancaman dari



TERGUGAT melalui orang-orang suruhannya yang mengakibatkan PENGUGAT mengalami secara psikologis, selain itu Penggugat juga telah mendapatkan ancaman dari Tergugat melalui orang-orang suruhannya yang mengakibatkan Penggugat ketakutan dan, untuk *menenangkan diri* serta menghindari ancaman dari orang-orangnya TERGUGAT membuat sampai membuat PENGUGAT harus pergi keluar Negeri untuk bersembunyi dan menenangkan diri, oleh karenanya TERGUGAT harus bertanggungjawab atas kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000.- (*sepuluh milyar rupiah*).

Oleh karena itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara *a quo* untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun imateriil tersebut di atas kepada PENGUGAT seketika dan sekaligus kepada PENGUGAT.

11. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut jelas telah bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT terhadap PENGUGAT, dan telah melanggar hak subjektif PENGUGAT serta bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, oleh karena itu tindakan TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang kutipannya adalah sebagai berikut:

“Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum, vanp membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), sehingga TERGUGAT harus bertanggung jawab juga atas kerugian yang ditimbulkannya kepada penggugat bahwa oleh karena secara hukum telah terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat terhadap penggugat diatas. maka kiranya pengadilan negeri jakarta pusat cq majelis



hakim perkara berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini secara benar dan sungguh-sungguh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

12. Bahwa walaupun PENGGUGAT telah mengetahui secara pasti Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT, PENGGUGAT tidak serta merta langsung mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT, namun demikian PENGGUGAT tetap bertoleransi untuk menyelesaikannya secara musyawarah terlebih dahulu dengan mengirimkan surat teguran :

- Surat tertanggal 15 April 2015, Perihal : PENGOSONGAN Atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012; dan
- Surat Nomor 056/RP&P/MTK-R/IV/15 tertanggal 29 April 2015 perihal : Somasi/Teguran Pengosongan Rumah.

Adapun kedua surat teguran tersebut pada pokoknya adalah merupakan upaya dari PENGGUGAT yang ingin mencoba mengupayakan secara damai namun ternyata upaya PENGGUGAT tersebut tidak berhasil, maka sebagai upaya terakhir dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT membuat dan mengajukan gugatan ini guna mempertahankan hak- haknya secara adil dan benar.

13. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, sehincia oleh karenanya kepada TERGUGAT atau siapa saja vanct memperoleh hak dari padanya harus dihukum untuk mengembalikan tanah dan bangunan a~cjuo dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT seluas 864 M2 {delapan ratus enampuluh empat meter persecti), vanct terletak di JL Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteno tertanggal 28 Maret 2012 tersebut seluruhnya kepada PENGGUGAT dalam keadaan

Hal 10 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



kosong dan baik tanpa ada beban apapun.

14. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti autentik yang sah dan kuat secara hukum sehingga tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menjamin pembayaran ganti kerugian baik kerugian materil maupun immateril, maka wajar apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak **diletakkan Sita Jaminan (conservator beslap), yang nantinya akan PENGGUGAT ajukan secara terpisah dengan gugatan a quo.**
15. Bahwa PENGGUGAT dalam provisi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang menjadi objek gugatan.
16. Bahwa untuk melindungi gugatan PENGGUGAT agar dapat dilaksanakan dan atau untuk menjamin agar TERGUGAT secara sukarela menyerahkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong berdasarkan putusan atas gugatan ini, maka cukup patut dan beralasan hukum, jika terhadap TERGUGAT dihukum untuk membayar uanci paksa (dwana som) sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) per hari, setiap keterlambatan untuk penuosongan dan penyerahan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.: 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY). **terhitung setelah putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap.**
17. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti autentik dan kuat secara hukum serta tidak dapat dibantah lagi kebenarannya sesuai dengan keabsahan dan kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menjatuhkan putusan untuk **menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan**

Hal 11 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum berupa Verzet Banding ataupun Kasasi.

18. Bahwa timbulnya perkara ini, disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya vana timbul dalam perkara ini :

III. PERMOHONAN :

Berdasarkan atas keseluruhan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengosongkan terlebih dahulu tanah dan bangunan yang berada diatas tanah hak milik PENGGUGAT sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) atas tanah dan bangunan dengan luas 864 M² (*delapan ratus enampuluh empat meter persegi*), yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY).
2. Meletakkan Sita Jaminan (*conservator beslag*) atas aset-aset milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012;
3. Menyatakan sewa-menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah berakhir dihitung sejak tanggal 1 April 2015;

Hal 12 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



4. Menyatakan Penghunian TERGUGAT atas Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 tanpa persetujuan atau izin PENGGUGAT sejak tanggal 1 April 2015 adalah tidak sah atau tanpa hak;
5. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, tanpa persetujuan dari PENGGUGAT serta perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum TERGUGAT maupun pihak lain yang menerima pengalihan dari TERGUGAT untuk mengembalikan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dari penghunian.
7. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan Kerugian Materiil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 75.910.000.000,- (tujuh puluh lima milyar sembilan ratus sepuluh Juta rupiah).
8. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan Kerugian immateriil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. **10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah) ;
9. Menghukum TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT serta menyerahkan kepada PENGGUGAT, dan apabila TERGUGAT tidak bersedia melakukan pengosongan atas tanah milik **PENGGUGAT** dapat dibantu dengan kekuatan alat Negara untuk melakukan pengosongan;
10. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

Hal 13 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima Juta rupiah*) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa verzet Banding, ataupun Kasasi;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat Eksepsi secara tertulis tertanggal 05 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG TIDAK JELAS DAN TIDAK TERTENTU (*OBSCUUR UBELUM*)

a. Gugatan Penggugat Menggabungkan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Waprestasi (*Samen Voeging*)

1. Bahwa Gugatan Penggugat, baik dalam Judul/Perihal, Posita maupun Petitum, secara tegas dan terang telah menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, seperti dikutip sebagai berikut:

> Butir 3 Posita, halaman 2 Gugatan

“Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian, karena PENGGUGAT tidak dapat menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan miliknya yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana mestinya, maka untuk memulihkan hak dan kepentingan hukum atas tanah dan bangunan tersebut diatas maka PENGGUGAT mengajukan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum** terhadap TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.”

Hal 14 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



- > Butir 4, halaman 3 Gugatan
“....membuat kesepakatan **Perjanjian Sewa Menyewa** Rumah tanggal 24 Juni 2013 dimana PENGUGAT selaku Pemilik Tanah dan bangunan ague sedangkan TERGUGAT selaku penyewa atas tanah dan bangunan a quo.....”
- > Butir 3, halaman 9 Petitum
“menyatakan **sewa-menyewa tanah dan bangunan** yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2015.”
[Cetak tebal oleh Tergugat dimaksudkan sebagai penegasan.]

2. Bahwa sebagaimana dikutip di atas, terlihat jelas dan tidak terbantahkan, dimana Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap suatu hubungan hukum berdasarkan suatu perjanjian, yaitu perjanjian sewa menyewa, yang mana tuntutan hokum perdata terhadap hubungan hokum demikian adalah gugatan Wanprestasi. Lebih lanjut, dalam butir 3 petitum Gugatan, Penggugat meminta pengakhiran suatu perjanjian, yang mana merupakan kualifikasi petitum gugatan Wanprestasi. Dengan demikian, terbukti bahwa Gugatan a quo adalah gugatan yang menggabungkan atau mencampuradukkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sehingga tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan yang bersifat kumulatif (*samen voeging*), hal mana tidak dapat dibenarkan menurut doktrin dan yurisprudensi dalam hukum acara perdata.
3. Bahwa untuk mendukung dalil mengenai larangan terhadap kumulasi gugatan yang mengandung Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi secara campur aduk (*samen voeging*), maka lebih jelasnya di bawah ini dikutip doktrin hukum sebagai berikut:

Hal 15 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



- > M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 455 menyatakan:

"Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

i. Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan."

4. Bahwa selanjutnya untuk menguatkan kebenaran doktrin hukum di atas, sekaligus mengetahui akibat dari *samen voeging* tersebut, berikut adalah sikap Mahkamah Agung R.I terhadapnya yang memutuskan bahwa gugatan yang demikian adalah tidak jelas (*obscur libelum*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Untuk menghindari keragu-raguan terhadap kebenaran ini, kiranya perlu dikutip Yurisprudensi-yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I sebagai berikut :

- > Putusan Mahkamah Agung No. 879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 ;

"Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima."

- > Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 2001

"Penggugat ke I menggugat Tergugat ke I dan II tentang cedera janji. Penggugat ke II menggugat Tergugat ke II, III, IV mengenai P. M. H tentang jual beli rumah. Dalam hal ini ada pencampur adukan gugatan

Hal 16 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



yang sebenarnya masalah satu dengan yang lain saling terpisah dan harus diselesaikan dan diputus dalam perkara yang bersiri sendiri-sendiri (maka gugatan tidak dapat diterima). ”

5. Berdasarkan uraian atas fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat mengandung kumulasi antara gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh sebab itu, kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- b. Gugatan **A Quo** Tidak Memuat Dasar Fakta (**Feitelijke Grond**) Yang Jelas
 6. Bahwa perlu Tergugat sampaikan. Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan benar mengenai asal-muasal Hak Penggugat atas Objek Sengketa. Dimana Perkara a quo sebenarnya adalah merupakan permasalahan utang piutang yang mana Objek Sengketa dijadikan sebagai jaminan dan kemudian dibuat seakan-akan Tergugat menyewa kembali Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat dan kemudian tanpa sepengetahuan Tergugat, dibuatkan Akta Jual Beli terhadap Objek Sengketa oleh Penggugat yang mana akan Tergugat uraikan selanjutnya pada bagian Pokok Perkara.
 7. Bahwa lebih lanjut, di dalam Gugatannya, Penggugat menyebutkan perkara a quo bermula dari telah berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat. Namun, kemudian Penggugat mendalilkan bahwa **perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum** karena jangka waktu sewa menyewa yang telah berakhir (*quod non*, hal mana ditolak).
 8. Bahwa hal tersebut di atas jelas menunjukkan Gugatan a quo telah memuat dasar fakta yang tidak jelas, yang mana dapat dilihat dalam butir 2 pendahuluan yang apabila dikutip adalah sebagai berikut:
 - > Butir 2, halaman 2, Pendahuluan

Hal 17 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



"Bahwa Gugatan ini diajukan sehubungan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu dengan melawan hukum telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT meskipun jangka waktu sewa menyewa telah berakhir dan PENGGUGAT juga telah beberapa kali meminta kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut"

[Cetak tebal oleh Tergugat dimaksudkan sebagai penegasan.]

9. Sehingga jelas dan tak terbantahkan, dalil-dalil Penggugat membuktikan dengan sendirinya Posita Gugatan *a quo* tidak memberikan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang terang dan jelas dan oleh karena itu, demi hukum surat gugatan yang demikian adalah cacat sebagaimana ditegaskan dalam doktrin hukum dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 58, sebagai berikut:

"Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelike grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud."
[Cetak tebal oleh Tergugat dimaksudkan sebagai penegasan.]

10. Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum di atas, terbukti bahwa Penggugat telah merumuskan suatu gugatan yang tidak tertentu dan tidak jelas, dan oleh karenanya harus dinyatakan cacat. Untuk itu, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).



B. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

11. Bahwa perlu Tergugat sampaikan, terhadap Objek Sengketa telah lebih dahulu Tergugat daftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara No. 260/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst pada tanggal 9 Mei 2016, dimana Penggugat telah melakukan pemalsuan tanda tangan Tergugat pada Akta Jual Beli No. 92/2013 tertanggal 27 Juni 2013 dan terhadap perkara tersebut, masih dalam proses pemeriksaan;

12. Bahwa Penggugat mendalilkan Akta Jual Beli tersebut diatas merupakan dasar kepemilikan Penggugat terhadap Objek Sengketa. Yang mana apabila dikutip adalah sebagai berikut:

> Butir 2, halaman 2, Fakta-fakta

“Bahwa sebelumnya tanah dan bangunan tersebut diatas adalah milik TERGUGAT, dimana pada tanggal 27 Juni 2013 PENGGUGAT telah membeli tanah dan bangunan SHM No. 118 dari TERGUGAT, berdasarkan Akta Jual Beli No. 92/2013 tertanggal 27 Juni 2013 yang dibuat dihadapan SURJADI, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).”

13. Bahwa sehubungan dengan dijadikannya Akta Jual Beli tersebut diatas sebagai dasar kepemilikan Objek Sengketa oleh Penggugat, dan belum selesainya pemeriksaan terhadap perkara No. 260/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Mei 2016, maka sangat jelas dan tak terbantahkan Gugatan a quo merupakan Gugatan prematur sehingga sudah sepantasnya Gugatan a quo tidak dapat diterima

Bahwa lebih lanjut, ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”,

14. Bahwa lebih lanjut, ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, penerbit Sinar Grafika, cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 457 menyatakan :

Hal 19 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



“Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui dini.

Tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggungkannya, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya. ”

Dengan demikian berdasarkan doktrin di atas, faktor yang menanggungkan Gugatan *a quo* untuk diajukan di depan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah hak Penggugat atas Objek Gugatan belum muncul sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara No. 260/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst pada tanggal 9 Mei 2016, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta, bukti-bukti dan doktrin hukum di atas, terbukti bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat adalah prematur (*dilatoria exceptie*) dan karenanya kami mohon Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan, dimana Penggugat telah menguraikan fakta-fakta yang tidak benar mengenai duduk sengketa antara Penggugat dengan Tergugat. Adapun uraian sebenarnya mengenai fakta-fakta hukum akan diuraikan di bawah ini.

16. Bahwa pada akhir tahun 2012 dan awal tahun tahun 2013 Tergugat telah ditawari pinjaman dana oleh Penggugat. Oleh karena pada saat itu Tergugat sedang membutuhkan dana, maka Tergugat bersedia menerima pinjaman tersebut. Adapun saat itu disepakati Penggugat meminjamkan dana sebesar Rp. 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar Rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan berupa tanah beserta bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 118 / Menteng, yang beralamat di beralamat di Jalan Banyumas No.2, Kelurahan Menteng,

Hal 20 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Taman kanak-kanak Planet Kidz Preschool
- Timur : Jalan Banyumas
- Selatan : Jalan Karawang
- Barat : Jalan Karawang No. 2

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Objek Sengketa"

17. Bahwa pada saat itu, untuk pinjam meminjam tersebut Penggugat meminta agar tidak dibuat perjanjian pinjam meminjam dan pemasangan hak tanggungan atas Objek Sengketa, namun Penggugat dengan serangkaian kata-kata dan bujuk kepada Tergugat, jaminan atas utang piutang tersebut cukup sekadar perikatan jual beli atas Objek Sengketa. Karena sekadar untuk menjaminkan, maka akta jual beli dan pengalihan nama atas Objek Sengketa tidak akan dilakukan. Selanjutnya, dibuatlah beberapa Akta di hadapan Turut Tergugat II sebagai berikut

- a. Akta Perikatan Jual Beli No. 59 tertanggal 14 Januari 2013 Notaris B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, SH., Di Jakarta ("PPJB No.59").
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 60 tertanggal 14 Januari 2013 Notaris B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, SH., Di Jakarta ("Kuasa Jual No. 60").
- c. Akta Pengosongan Rumah No. 61 tertanggal 14 Januari 2013 Notaris B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, SH., Di Jakarta ("Akta Pengosongan No.61").

18. Bahwa, selain menandatangani akta-akta di atas, hubungan antara Tergugat dengan Penggugat dibuat seakan-akan (di-skenario-kan) Tergugat telah menyewa dari Penggugat. Jumlah "uang sewa fiktif" tersebut disepakati sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) per bulan dimulai dari bulan Desember 2013 sampai dengan bulan Maret 2015. Adapun "uang sewa fiktif" tersebut sebenarnya akan diperhitungkan (menjadi pengurang) atas pengembalian keseluruhan pinjaman dari Tergugat kepada Penggugat.

Hal 21 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



19. Bahwa pada bulan April 2015 Penggugat telah meminta “uang sewa fiktif” dinaikan menjadi Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dan atas serangkaian kata-kata dari Penggugat tersebut, Tergugat tidak berkeberatan.
20. Bahwa pada tanggal 29 April 2015, Penggugat tiba-tiba saja melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat Nomor: 056/RP&P/MTK-RM/15 Perihal Somasi/ Teguran Pengosongan Rumah dan secara sepihak mengklaim Objek Sengketa yang terdaftar atas nama Tergugat telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 92/2013 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Surjadi, S.H. Tanggal 27 Juni 2013 (“Akta Jual Beli Nomor 92/2013”). Padahal, Tergugat sama sekali tidak mengetahui mengenai adanya akta jual beli, sebab Tergugat sama sekali tidak pernah menandatangani akta jual beli tersebut. Dengan kata lain, **tanda tangan Tergugat telah dipalsukan dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 92/2013 tersebut.**
21. Bahwa saat itu Tergugat baru menyadari perbuatan Penggugat merupakan serangkaian perbuatan melawan hukum dan selama ini Tergugat baru menyadari pula telah dikelabui oleh Penggugat mengenai tidak perlu adanya Perjanjian tertulis tentang utang-piutang antara Tergugat dengan Penggugat, dimana rupanya serangkaian perbuatan yang telah dilakukan Penggugat tersebut ditujukan untuk merampas dan melanggar hak Tergugat atas Objek Sengketa, termasuk **dengan memalsukan tanda tangan Tergugat dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 92/2013 tersebut.**
22. Bahwa perbuatan Penggugat yang memberikan pinjaman dengan bunga tinggi dan menggiring Penggugat agar menandatangani akta perikatan jual beli dan 2 (dua) akta lainnya terkait Objek Sengketa ;
Jelas merupakan suatu bentuk penyalahgunaan keadaan {*misbruik van omstandigheden*) terhadap Tergugat yang saat itu sedang membutuhkan dana.
Selanjutnya, pembuatan Akta Jual Beli Nomor 92/2013 tanpa kehadiran Tergugat, bahkan dengan memalsukan tanda tangan

Hal 22 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



Tergugat, jelas melanggar hak Tergugat selaku pemilik Objek Sengketa dan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

i. **Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**
Tentang Pendaftaran Tanah

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri."

[Penebalan oleh Tergugat sebagai penegasan.]

Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 92/2013 Tergugat jelas tidak hadir, bahkan sama sekali tidak diundang oleh Pengugat.

ii **Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**
Tentang Pendaftaran Tanah ;

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPA T wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan."

(Penebalan oleh Tergugat sebagai penegasan.)

Bahwa Penggugat maupun Surjadi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sama sekali tidak menyampaikan adanya Akta Jual Beli Nomor 92/2013 tersebut atau perkembangan pendaftarannya di instansi Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat pada Tergugat, hal ini jelas menunjukkan betapa tidak beriktikad baiknya Penggugat dengan menyembunyikan keberadaan Akta Jual Beli Nomor 92/2013 dalam waktu yang

Hal 23 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



lama.

iii **Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Tentang Pendaftaran Tanah

"PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari Jabatannya sebagai PPAT, dengan **tidak** mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut "

[Penebalan oleh Tergugat sebagai penegasan.]

iv. **Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana**

(1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam Jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, Jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian. "

[Penebalan oleh Tergugat sebagai penegasan.]

v. **Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus



dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;

- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian"

23. Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, telah terbukti secara mutlak dan tak terbantahkan bahwa justru Penggugat yang telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum sehingga melanggar hak-hak hukum Tergugat sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa dan juga berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas telah terbukti Penggugat telah melakukan kebohongan mengenai adanya sewa-menyera antara Tergugat dengan Penggugat (*vide* Gugatan Bagian Pendahuluan butir 2, halaman 2) dan telah dilakukannya jual-beli Objek Sengketa antara Tergugat dan Penggugat.

24. Bahwa serangkaian tindakan-tindakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat tersebut telah didaftarkan juga oleh Tergugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 9 Mei 2016 dengan Register Perkara No. 260/PDT.G/2016/PN.JKT.PS, dimana pendaftaran gugatan tersebut telah terlebih dahulu dari pada Gugatan *a quo* ;

25. Bahwa yang menjadi pokok Gugatan adalah perbuatan Tergugat (*quod non*, hal mana ditolak) yang menempati Objek Sengketa dengan sewa menyewa dan Akta Jual Beli No. 92/2013 tertanggal 27 Juni 2013, padahal sebenarnya **hubungan hukum yang Terjadi antara Tergugat dengan Penggugat adalah utang-piutang.**

Hal 25 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



26. Bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, Tergugat tidak dapat dikategorikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan sebagai berikut:

- > Penggugat telah menyampaikan kebohongan dalam Positanya yang menyatakan telah membeli Objek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 92/2013 tertanggal 27 Juni 2013;
- > Bahwa fakta yang sebenarnya adalah hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat hanyalah sebatas utang-piutang. Adapaun PPJB No. 59 tertanggal 14 Januari 2013, Kuasa Jual No. 60, Akta Pengosongan Rumah No. 61, dipergunakan oleh Penggugat sebagai bentuk penyelundupan hukum sebagai jaminan utang-piutang yang pada akhirnya bertujuan untuk memiliki Objek Sengketa
- > Dengan demikian berdasarkan kedua hal tersebut di atas, tidak ada sama sekali perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang sesuai dengan Posita Gugatan, sehingga tidak ada suatu Perbuatan Melawan Hukum apapun yang telah dilakukan oleh Tergugat.

27. Bahwa merupakan suatu fakta yang tidak terbantahkan, dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka terbukti secara sah bahwa Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo. Untuk itu, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menolak dalil-dalil Penggugat dan butir 5 Petitum Gugatan.

28. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan yang **PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN YANG DISYARATKAN DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN SERTA FAKTA- FAKTA YANG MENDUKUNGNYA** diajukan Penggugat dalam Posita butir 22, halaman 8 Gugatan adalah tidak berdasar secara hukum sebab diajukan tanpa alasan sebagaimana dikutip di bawah ini:

Hal 26 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



“Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang autentik yang sah dan kuat secara hukum sehingga tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka agar gugatan ini tidak sia-sia dan menjamin pembayaran ganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil, maka wajar apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak diletakan Sita Jaminan (conservator beslaa), yang nantinya akan PENGGUGAT ajukan secara terpisah dengan gugatan a quo.”

29. Bahwa ketentuan Pasal 227 HIR mengatur tentang syarat-syarat tentang pemberlakuan sita jaminan sebagaimana dikutip berikut ini:

“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

30. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR di atas, ditentukan bahwa agar suatu permohonan sita jaminan dapat dikabulkan maka permohonan sita jaminan tersebut haruslah **didasarkan pada adanya alasan atau persangkaan** dimana pihak tergugat dalam suatu perkara dikhawatirkan akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya.

31. Bahwa sejalan dengan dalil di atas, keharusan adanya



persangkaan yang jelas dalam mengajukan permohonan sita jaminan adalah sebagaimana dinyatakan dalam doktrin-doktrin hukum, antara lain yang diberikan oleh mantan-mantan hakim senior di bawah ini:

- > Retnowulan Sutantio dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*", Penerbit Mandar Maju, Cetakan Kedelapan, tahun 1997 pada halaman 100, yang menyatakan :

"Harus ada sangka yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;"

[cetak tebal oleh Tergugat sebagai penegasan]

- > M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "*Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*", cetakan Ketiga Revisi, Penerbit PT.Pustaka, Bandung, tahun 1990 pada halaman 5, yang menyatakan :

"...tindakan penyitaan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional. Pengabulan sita jaminan, merupakan tindakan hukum pengecualian, yang penerapannya mesti dilakukan pengadilan dengan segala pertimbangan yang hati-hati sekali. Tidak boleh diterapkan secara serampangan tanpa alasan yang kuat, yang tidak didukung oleh fakta yang mendasar. " [cetak tebal oleh Tergugat sebagai penegasan]

32. Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung R.I. sehubungan dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana di atas menunjukkan sikapnya melalui Yurisprudensi Tetap sebagai berikut:

- > Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972

"Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk "sita jaminan" (Conservatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan. "

Hal 28 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



> Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 198 “**Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 ayat 1 HIR tidak dapat dibenarkan**”

33. Bahwa kemudian, oleh karena Penggugat tidak mampu mengurai alasan-alasan dimohonkannya sita jaminan (*conservatoir beslag*), sehingga permohonan yang diajukan oleh Penggugat mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak mempunyai kualitas, dianggap tidak beralasan untuk dimohonkan dan haruslah ditolak.

34. Bahwa ternyata sebagaimana dalam Gugatan *a quo*, permintaan Penggugat mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak didukung oleh alasan-alasan yang kuat, maka terbukti permohonan tersebut tidak berdasar menurut hukum acara perdata yang berlaku dan oleh karenanya tidak dapat dikabulkan. Oleh sebab itu, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menolak permintaan Penggugat dalam butir 10 Petitum Gugatan *a quo*.

Tuntutan Uang Paksa (*Dwangsom*) Dalam Perkara *A Quo* Adalah Keliru Menurut Hukum

35. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak Posita butir 24, halaman 8 dan Petitum butir 11, halaman 10 Gugatan, dimana Penggugat menuntut Uang Paksa (*dwangsom*), sebagaimana dikutip di bawah ini:

“Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini”

36. Bahwa tuntutan Uang Paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan membuktikan ketidapahaman Para Penggugat mengenai lembaga Uang Paksa dalam peradilan, sebab berdasarkan Pasal 606a Rv, Uang Paksa hanya dapat berlaku terhadap perkara dimana pihak tergugat dituntut untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu

Hal 29 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



yang BUKAN pembayaran sejumlah uang. Berikut dikutip bunyi Pasal 606a Rv seperti di bawah ini;

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung **hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang**, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

[cetak tebal oleh Tergugat sebagai penegasan]

37. Bahwa oleh karena Penggugat dalam Petitum butir 7 dan 8, halaman 10 Gugatan menuntut pembayaran ganti rugi materiil sebesar adalah Rp. 75.910.000.000,- (*tujuh puluh lima milyar sembilan ratus sepuluh juta Rupiah*) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar Rupiah*), maka menurut hukum Penggugat **DILARANG** untuk mengajukan tuntutan Uang Paksa dalam Gugatan *a quo*.

38. Lebih lanjut Mahkamah Agung R.I. melalui Putusan No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 25 Pebruari 1973 secara tegas telah memberikan batasan terhadap penerapan tuntutan Uang Paksa, yang kaidah hukumnya dikutip sebagai berikut:

“Lembaga hukum “uang paksa” atau Dwangsom (ex Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat.”

[cetak tebal oleh Tergugat sebagai penegasan]

39. Bahwa dengan demikian, permintaan Penggugat berupa tuntutan agar Tergugat membayar Uang Paksa (Dwangsom) adalah tuntutan yang keliru karena dilarang menurut hukum, maka kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak permintaan Para Penggugat dalam butir 11 Petitum Gugatan *a quo*.

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BU VOORRAAD) TIDAK DIDUKUNG DALIL-DALIL YANG DISYARATKAN DALAM PERATURAN PERUNDANG-

Hal 30 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



UNDANGAN

40. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil Gugatan **tidak memunculkan** mengenai keberadaan akta otentik dengan jelas bahkan melakukan penyelundupan hukum, sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga tuntutan permohonan pelaksanaan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana diajukan Penggugat pada butir 25 halaman 8 Gugatan sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR. Untuk itu tuntutan tersebut demi hukum harus ditolak.
41. Bahwa oleh karena tidak satupun persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka terbukti permohonan Penggugat tersebut tidaklah berdasar secara hukum sehingga permintaan Penggugat pada butir 12 Petitem Gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

IV. DALAM PROVISI

42. Bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan Provisi pada butir 1 dan butir 2 bagian Provisi, halaman 11 Gugatan tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, sehingga tuntutan tersebut demi hukum harus ditolak.
43. Bahwa oleh karena tidak satupun persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka terbukti permohonan Penggugat tersebut tidaklah berdasar secara hukum, sehingga Permohonan Provisi Penggugat Gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon pada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* memberikan suatu putusan yang memutuskan sebagai berikut:

Hal 31 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvakelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau Sita Persamaan (*vergelijkend beslag*);
3. Menolak permohonan Uang Paksa (*dwangsom*);
4. Menolak permohonan putusan serta merta;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau;

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

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 November 2016 Nomor 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk sebagian;
2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah Pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012;
3. Menyatakan Sewa-Menyewa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2015;

Hal 32 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penghunan **TERGUGAT** atas Tanah dan Bangunan milik **PENGGUGAT** yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No, 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 tanpa persetujuan atau izin **PENGGUGAT** sejak tanggal 1 April 2015 adalah tidak sah atau tanpa hak;
5. Menyatakan Perbuatan **TERGUGAT** yang menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan milik **PENGGUGAT** yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, tanpa persetujuan dari **PENGGUGAT** serta perbuatan **TERGUGAT** yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** dalam keadaan kosong kepada **PENGGUGAT** adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum **TERGUGAT** maupun pihak lain yang menerima pengalihan dari **TERGUGAT** untuk mengembalikan Tanah dan Bangunan milik **PENGGUGAT** yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012 kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan kosong dari penghunian;
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk memberikan Kerugian Materiil secara tunai dan sekaligus kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 657.776.000,00 (enam ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk memberikan Kerugian Immateriil secara tunai dan sekaligus kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*);
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk segera mengosongkan Tanah dan Bangunan milik **PENGGUGAT** serta menyerahkan kepada **PENGGUGAT**;
10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan Putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebnya ;

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 22 Desember 2016 No. 241/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.PST jo. No. 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh BUKAERI., SH., MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa

Hal 33 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 November 2016 Nomor 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Maret 2017 ;

Membaca, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 20 Maret 2017, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Maret 2017, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 April 2017 ;

Membaca, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 Mei 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 Mei 2017, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 9 Mei 2017 ;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 Maret 2017 telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Maret 2017 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan gugatan a quo yang tidak memuat dasar fakta (Feitelijke grond) yang jelas dalam gugatan a quo ;
2. Bahwa, Majelis hakim Tingkat pertama tidak mempertimbangkan gugatan a quo yang bersifat premature ;

Hal 34 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, pertimbangan Majelis hakim Tingkat pertama yang mengesampingkan bukti hasil pemeriksaan Laboratories telah melanggar ketentuan hukum ;
4. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakimj Tingkat Pertama yang mengesampingkan adanya hal-hal yang tidak wajar dalam jual beli telah bertentangan dengan ketentuan hukum ;
5. Bahwa, Pembanding terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi patut untuk dikesampingkan atau setidaknya ditolak ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan

1. Bahwa, Terbanding semula Penggugat secara tegas menolak dalil keberatan Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan gugatan a quo yang tidak memuat dasar fakta (Feitelijk grond) yang jelas Dalam Gugatan a quo ;
2. Bahwa, gugatan yang Terbanding semula Penggugat ajukan adalah sudah tepat dan benar serta tidak Premature ;
3. Bahwa, Terbanding semula Penggugat secara tegas menolak dalil sebagaimana yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat mengenai dalil pengulangan yang telah di pertimbangkan dengan sempurna oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar serta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
4. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat pertama telah tepat dan benar dalam membuat pertimbangannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari kembali berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 November 2016 Nomor 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, Memori Banding dari Pembading semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari

Hal 35 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar oleh karena dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat, tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu Memori Banding tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 November 2016 Nomor 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal Nomor. 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, 29 November 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 36 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin** tanggal **20 November 2017** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI., SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA., SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 528/Pen/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 27 September 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin** tanggal **27 November 2017** dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut serta **NOERHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 528/Pen/Pdt/2017/PT.DKI, tanggal 27 September 2017 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. AMIR MADDI., SH., MH

JOHANES SUHADI, SH., MH

I NYOMAN ADI JULIASA , SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

NOERHAYATI, SH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
 2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
 3. Pemberkasan----- Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 37 dari 37 hal Putusan Nomor 528/PDT/2017/PT.DKI

