



PUTUSAN
Nomor 2397 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. WARNA WARNI PERDANA, berkedudukan di Jalan Panjang Kav. 10, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, diwakili oleh Soekotjo, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Juniver Girsang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Golden Centrum, Jalan Majapahit Nomor 26 Blok FGH Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

- BAN BAN SUBANDI, BE**, bertempat tinggal di Jalan Kalibata Timur Nomor 27, RT.008/008, Pancoran, Jakarta Selatan;
- DR. IR. RACHMAT KENTARDJO BACHRUN**, beralamat di Jalan Ligar Elok Nomor 5 Awiligar Bandung 40191; keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Marhendra Aristanto, S.H., M.B.A., dan S.W. Mada Hekopung, S.H., Para Advokat, beralamat di Kindo Building Ground Floor, Suite G 102, Jalan Raya Duren Tiga Nomor 101, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 3 Januari 2013;
- ALI HUSAIN TAJIBALLY (TAYIBALI) dan NYONYA FATAMBAI (FATIMAHBAI TAJIBALLY)**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 10 A, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding I, II dan Turut Terbanding I;

Dan:

DIVANTAN PUTRIPRATAMA atau yang dikenal dengan **INTAN ADVERTISING**, beralamat di Graha Diva Jalan K.H. Noer Alie Nomor 89, Kalimalang Bekasi 17417;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Pasal 9 ayat 2 dalam Perjanjian Sewa Kontrak Lahan Dan Konstruksi Reklame di Jalan Gajah Mada Nomor 10 - Jakarta Pusat Nomor 012/WWP/IV/08 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat tanggal 21 April 2008 (selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa Lahan" bukti P-1) yang isinya sebagai berikut:

"Kedua belah pihak dengan ini memilih domisili yang tetap dan umum mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat";

Dengan dasar hukum tersebut oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 21 April 2008 telah mengikat diri dalam Perjanjian Sewa Lahan yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 10 Jakarta Pusat (*vide* bukti P- 1) untuk pemasangan reklame/*billboard*, dimana Penggugat sebagai Penyewa sedangkan Tergugat I sesuai Perjanjian Sewa Lahan mewakili dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik lahan dan atau tanah dan bangunan berdasarkan kuasa dalam surat bermeterai tertanggal 19 April 2008;

3. Bahwa dikarenakan perjanjian sewa lahan adalah perjanjian yang dibuat dengan sah sehingga memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, maka sebagai hukum perjanjian sewa kontrak lahan dan konstruksi reklame di Jalan Gajah Mada Nomor 10 - Jakarta Pusat Nomor 012/WWP/IV/08 tanggal 21 April 2008 yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum;

4. Bahwa adapun isi perjanjian sewa lahan tersebut dengan syarat-syarat ketentuan yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

- Bahwa jangka waktu berlakunya perjanjian sewa adalah 2 (dua) tahun sejak tahun 2008 sampai dengan Desember tahun 2010 yang diatur dalam Pasal 3 ayat 1;

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga sewa lahan tersebut sebesar Rp300.000.000,00 sebagaimana diatur dalam Pasal 4;
- Bahwa adapun kewajiban dan hak para pihak antara lain sebagai berikut: Kewajiban dan hak Tergugat I (yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik lahan) yang diatur dalam Pasal 5 perjanjian sewa lahan antara lain sebagai berikut:

Kewajiban Tergugat I:

- Menyiapkan lahan konstruksi reklame/*billboard* untuk Penggugat;
- Memberikan ijin kepada Penggugat untuk setiap saat melaksanakan pekerjaan yang terkait dengan pemasangan reklame;
- Tergugat I menjamin bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang berhak untuk memasang reklame di lahan konstruksi reklame/*billboard* tersebut dan Penggugat tidak akan mendapat gangguan atau gugatan dari pihak ketiga;

Hak Tergugat I:

- Berhak menerima biaya sewa kontrak lahan dan konstruksi reklame/*billboard* dari Penggugat sebagai kompensasi atas pemasangan reklame dengan cara pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 perjanjian sewa lahan antara lain sebagai berikut:

Tahap pertama sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Tahap kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setelah Penggugat memperoleh Ijin DKI dan reklame terpasang;

Kewajiban Penggugat:

- Membayar sewa kontrak kepada Tergugat I sesuai Pasal 4 ayat 1 perjanjian sewa lahan tersebut;
- Melaksanakan pekerjaan pemasangan reklame;

Hak Penggugat:

- Berhak menggunakan lahan dan konstruksi reklame yang disiapkan oleh Tergugat I dengan jangka waktu selama 2 (dua) tahun sesuai Pasal 3 ayat 1 perjanjian sewa lahan;

5. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat I dengan Bilyet Giro Nomor BB 018159 Bank BCA KCP Radio Dalam (bukti P-2), dan sesuai isi perjanjian sewa lahan Penggugat akan melakukan pembayaran tahap kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setelah Ijin DKI diperoleh Penggugat dan reklame milik Penggugat terpasang;

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014

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)



6. Bahwa namun sebelum Penggugat memasang reklame/*billboard* dan sebelum berakhir masa perjanjian sewa lahan yang akan berakhir pada Desember tahun 2010, ternyata pada sekitar bulan Desember 2009 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengalih sewakan lahan yang sama yang telah disewakan kepada Penggugat tersebut kepada Turut Tergugat dengan memasang reklame milik Turut Tergugat (bukti P-3);

7. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat tidak dapat memasang reklame/*billboard* di atas lahan yang merupakan hak Penggugat sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa lahan dan perbuatan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian pada Penggugat yang terinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

A. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sehubungan dengan perjanjian sewa lahan yang merupakan kerugian nyata:

Pembayaran yang telah diterima Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III:

Pada 12 Mei 2008 pembayaran tahap pertama.....Rp50.000.000,00

(bukti P-4);

Biaya penambahan konstruksi ke depan atas

Tiang papan reklame agar terlihat sebesar.....Rp65.000.000,00

(bukti P-5);

Biaya untuk Promosi (marketing) sebesar.....Rp255.000.000,00+

(bukti P- 6)

= Rp370.000.000,00

Sehingga kerugian nyata Penggugat adalah sebesar Rp370.000.000,00

(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);

B. Keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat apabila Perjanjian tersebut terealisasi sehingga patut diperhitungkan sebagai kerugian materiil adalah sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

Dengan demikian total kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah kerugian nyata sebesar Rp370.000.000 ditambah keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 sehingga kerugian materiil Penggugat adalah menjadi sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);

8. Bahwa kerugian Penggugat tersebut telah dirinci dan akan dibuktikan sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 dan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tertanggal 18 Agustus 1988 yang pada



pokoknya menentukan bahwa "ganti kerugian haruslah dirinci dan dibuktikan";

9. Bahwa dengan mengalih-sewakan lahan yang sama yang secara hak adalah milik Penggugat kepada Turut Tergugat padahal belum berakhir masa berlaku perjanjian sewa lahan, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dengan demikian melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 1 huruf d perjanjian sewa lahan;

10. Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat secara tanpa hak telah memasang reklame miliknya pada lahan yang secara hak adalah milik Penggugat sesuai perjanjian sewa lahan, perbuatan Turut Tergugat tersebut adalah secara tanpa hak, oleh karenanya mohon dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan;

11. Bahwa dengan perbuatan Para Tergugat yang telah melanggar hukum dan bertentangan dengan kewajiban hukumnya yang karena kesalahannya tersebut membawa kerugian bagi Penggugat yang ada hubungan *causa* dengan perbuatan Para Tergugat tersebut, dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut memenuhi kriteria perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

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

12. Bahwa selain memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan Para Tergugat juga memenuhi kriteria perbuatan melanggar hukum dalam arti luas sesuai dengan putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam "*arrest cohen lindenbaum*" yang dianut di dalam hukum positif Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

"*Onrechtmatige daad* atau perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan undang-undang saja, tetapi termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat, baik terhadap orang maupun benda orang lain (*indrust tegen de zorgvuldigheid welke in het maatscappelijk verkeer betaamt ten aanzien van eens anders lijf of goed*);



13. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara dan memenuhi kriteria perbuatan melanggar hukum dalam arti luas dengan demikian perbuatan Para Tergugat harus dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum atau perbuatan melawan hukum, dan Para Tergugat harus dihukum mengganti kerugian Penggugat secara tanggung renteng;
14. Bahwa oleh karena Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalih sewakan secara melawan hukum kepada Turut Tergugat yang secara tanpa hak memasang reklame milik Turut Tergugat di atas lahan yang secara hukum adalah hak dari Penggugat, maka mohon Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membongkar papan reklame milik Turut Tergugat;

Kerugian Immateriil:

15. Bahwa selain kerugian materiil akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat juga dirugikan secara nama baik, dimana perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan pembodohan, mencemarkan dan merugikan harkat, martabat, kehormatan dan nama baik Penggugat sebagai Pengusaha di bidang periklanan (*advertising*) yang ternama dan *bonafide* di kalangan mitra usaha dan masyarakat luas yang tidak dapat dinilai dengan uang;
16. Bahwa apabila kerugian tersebut harus diganti dengan uang besarnya terletak pada kebijakan Hakim yang mengadili perkara ini dengan memperhatikan kedudukan dan kemampuan Para Pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1372 KUHPerdara;
17. Bahwa kedudukan Penggugat ialah sebagai pengusaha yang telah dikenal, ternama dan *bonafide* di kalangan mitra usaha dan masyarakat luas, adalah dirasa adil dan objektif besar ganti kerugian yang harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat adalah tidak kurang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
18. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah dengan iktikad baik meminta kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara meminta pertanggung jawaban atas perbuatan Tergugat tersebut dengan menegur sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut (bukti P- 7), namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ternyata tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan



permasalahan hukum *a quo* dengan tidak mengindahkan teguran Penggugat tersebut;

Permohonan Sita Jaminan:

19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak dapat terbantahkan dan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka agar gugatan tidak sia-sia, Penggugat mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap:

Harta benda milik Para Tergugat/*conservatoir beslag* (Pasal 227 HIR):

Harta benda milik Tergugat I:

- Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal setempat dengan Jalan Kalibata Timur Nomor 27 Rt.008/008, Pancoran Jakarta Selatan;

Harta benda milik Tergugat II dan Tergugat III:

- Sebidang tanah berikut bangunan/gedung yang terletak dan dikenal setempat dengan Jalan Gajah Mada Nomor 10-A seluas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) sesuai surat ukur Nomor 606/1986 tanggal 1 September 1986 dan sertifikat tanah tertanggal 4 September 1986 atas nama Ali Husain Tajibally (Tayibali) dan Nyonya Fatambai (Fatimah Bai Tajibally);

20. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti otentik dan memenuhi syarat ketentuan undang-undang mohon dinyatakan agar putusan ini dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, *banding*, *kasasi* atau *peninjauan kembali/uitvoerbaar bij voorraad* (Pasal 180 HIR);

21. Bahwa apabila Para Tergugat ialah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini mohon dihukum untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara (Pasal 181 HIR);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat perjanjian sewa kontrak lahan dan konstruksi reklame di Jalan Gajah Mada Nomor 10- Jakarta Pusat Nomor 012/WWP/IV/08 tanggal 21 April 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membongkar papan reklame milik Turut Tergugat;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian kepada Penggugat:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan harta benda milik Para Tergugat:
 - Harta benda milik Tergugat I:
 - Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal setempat dengan Jalan Kalibata Timur Nomor 27 Rt.008/008, Pancoran, Jakarta Selatan;
 - Harta benda milik Tergugat II dan Tergugat III:
 - Sebidang tanah berikut bangunan/gedung yang terletak dan dikenal setempat dengan Jalan Gajah Mada Nomor 10-A seluas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) sesuai surat ukur Nomor 606/1986 tanggal 1 September 1986 dan sertifikat tanah tertanggal 4 September 1986 atas nama Ali Husain Tajibally (Tayibali) dan Nyonya Fatambai (Fatimah Bai Tajibally);
7. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan;
8. Menyatakan agar Putusan dalam perkara ini segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Atau,

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

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

Dalam Eksepsi:

I. *Legitima Persona Standi In Judicio*:

1. Bahwa pada azasnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun selaku Tergugat;

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014



2. Bahwa kemampuan untuk bertindak (*handelingsbekwaamheid*) sebagai pihak itu merupakan komplemen penting dan kewenangan hukum (*rechtsbevoegdheid*) atau kewenangan untuk menjadi pendukung hak, baik selaku Penggugat maupun selaku Tergugat, dengan kata lain setiap orang yang tidak termasuk ke dalam kelompok orang yang tidak mampu untuk bertindak (*personae miserabiles*), harus dianggap mampu pula untuk bertindak selaku pihak di muka pengadilan;
3. Bahwa penempatan 2 (dua) orang yaitu Alt Husain Tajibally (Tayibali) dan Nyonya Fatambai (Fatimah Bat Tajibally) secara bersama-sama menjadi Tergugat III telah melawan *Legitima Persona Standi In Judicio* dan kedua orang tersebut, karena mereka masing-masing adalah subjek hukum pendukung hak dan kewajiban yang mandiri yang mempunyai kemampuan untuk bertindak sebagai pihak secara mandiri dan tidak bisa disatukan menjadi satu subjek hukum sebagai subjek hukum 1 orang, masing-masing mereka, seandainya ada dasar untuk mengajukan tuntutan hak kepada mereka, *quod non*, keduanya harus digugat secara sendiri-sendiri selaku Tergugat yang berbeda, dan bukannya digabung menjadi satu Tergugat;
4. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan melawan *Legitima Persona Standi In Judicio* dan All Husain Tajibally (Tayibali) dan Nyonya Fatambai (Fatimah Bat Tajibally), maka gugatan ini adalah merupakan gugatan yang cacat hukum, sehingga sungguh layak dan pantas apabila Majelis Hakim yang mulia menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Gugatan *Obscur Libel*:

- A. Gugatan tidak jelas karena menggabungkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum:
 1. Bahwa gugatan Penggugat mencampuradukkan dua materi hukum yang harus dipisah, yaitu Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi;
Apabila diperhatikan surat gugatan Penggugat, khususnya dalam posita angka 2 di halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan:
"Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 21 April 2008 telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa lahan yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 10 Jakarta Pusat untuk pemasangan reklame/*billboard*, dimana Penggugat sebagai penyewa sedangkan Tergugat I sesuai perjanjian sewa lahan mewakili dan oleh karenanya bertindak



untuk dan atas nama Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik lahan dan atau tanah dan bangunan berdasarkan kuasa dalam surat bermeterai tertanggal 19 April 2008”;

Dan posita angka 3 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa dikarenakan perjanjian sewa lahan adalah perjanjian yang dibuat dengan sah sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta Posita angka 4 gugatan halaman 3:

“ Bahwa adapun hak dan kewajiban para pihak antara lain sebagai berikut: “

Posita angka 6 gugatan halaman 4:

“Bahwa namun sebelum Penggugat memasang reklame/*billboard* dan sebelum berakhir masa perjanjian sewa lahan yang akan berakhir pada Desember 2010, ternyata pada sekitar bulan Desember 2009 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengalih-sewakan lahan yang sama yang telah disewakan kepada Penggugat tersebut kepada Turut Tergugat dengan memasang reklame milik Turut Tergugat”;

Dan diperbandingkan dengan petitum gugatan nomor 2 yang menyatakan:

“Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Kontrak Lahan Konstruksi Reklame di Jalan Gajah Mada Nomor 10 Jakarta Pusat Nomor 012/WWP/IV/08 tanggal 21 April 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat”;

Kemudian redaksional pada posita angka 9 gugatan halaman 5 yang menyatakan:

“Bahwa dengan mengalih sewakan lahan yang sama yang secara hak adalah milik Penggugat kepada Turut Tergugat padahal belum berakhir masa berlaku perjanjian sewa lahan, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dengan demikian melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 1 huruf d perjanjian sewa lahan”;

Dari semua uraian di atas, maka jelas terdapat kata-kata ... telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa lahan...., juga kata-kata dikarenakan perjanjian sewa lahan adalah perjanjian yang dibuat dengan sah sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata , juga kata-kata “adapun hak dan kewajiban para pihak antara lain



sebagai berikut:... “, juga kata-kata “ menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Kontrak Lahan Konstruksi Reklame...., serta kata-kata: “ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dengan demikian melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 1 huruf perjanjian sewa lahan”; Kesemua konstruksi kalimat dan kata-kata tersebut di atas adalah merupakan aspek yang hanya dapat diklasifikasikan terdapat dalam uraian tentang perbuatan wanprestasi;

2. Bahwa akan tetapi berdasarkan posita angka 11, angka 12, angka 13 gugatan halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan:

“ dengan perbuatan Para Tergugat yang telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam *Arrest Cohen Lindenbaum*, Para Tergugat harus dihukum mengganti kerugian Penggugat secara tanggung renteng”;

Kemudian redaksional pada petitum point 3 yang mengatakan:

“Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum”;

Kesemuanya uraian pada posita gugatan angka 11, angka 12 angka 13 dan petitum point 3 adalah merupakan anasir Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa telah terbukti adanya gabungan 2 (dua) perbuatan dalam surat gugatan yaitu adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, sehingga adanya pencampuradukkan gugatan yang sebenarnya masalah satu dengan yang lainnya saling terpisah dan harus diputus dalam perkara yang berdiri sendiri sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986, menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena itu adalah sangat tepat dan sesuai hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Posita Bertentangan Dengan Petitum:

1. Bahwa dalam posita gugatan angka 9 halaman 5, Penggugat pada pokoknya mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar kontrak khususnya Pasal 5 ayat 1 huruf d dan sesuai konstruksi hukum maka pelanggaran terhadap kontrak adalah merupakan wanprestasi,



namun dalam petitum butir 3, Penggugat memohonkan agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa dengan mendalilkan adanya pelanggaran kontrak oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam posita, sedangkan dalam petitum ada permohonan agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka terdapat pertentangan antara posita dengan petitum yang tidak dapat dibenarkan dalam hukum acara perdata sebagaimana diuraikan di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1075 K Sip/1980 Tertanggal 8 Desember 1982;
3. Bahwa dengan adanya pertentangan antara posita dengan petitum dalam gugatan, maka sungguh pantas dan sesuai hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

III. *Exceptio Non Rite Adimpleti Contractus*:

(Pihak Lawan Tidak Melakukan Kewajibannya Yang Timbul Dan Perjanjian Timbal Balik);

1. Bahwa gugatan Penggugat harus diabaikan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena berdasarkan fakta yang ada justru Penggugat yang telah melakukan pelanggaran terhadap kontrak yang telah disepakati bersama;
2. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2008, Penggugat telah melakukan pemasangan iklan di lokasi yang telah diperjanjikan, dan sesuai kesepakatan Pasal 4 angka 1 Perjanjian, maka Penggugat harus segera melunasi pembayaran tahap kedua uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), namun kenyataannya, walaupun telah ditagih oleh Tergugat I, Penggugat menghindar dan menolak serta berbelit-belit untuk memenuhi kewajibannya sesuai kontrak tersebut. Sikap Penggugat menunjukkan Penggugat tidak beriktikad baik dan tidak menghormati kontrak yang ada dan lebih celaka lagi Penggugat bukannya menyadari kesalahannya kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, tetapi justru memajukan gugatan ke pengadilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa dengan demikian apabila dilukiskan dengan peribahasa, maka ada peribahasa yang tepat untuk melukiskan perbuatan Penggugat, yaitu ibarat menepuk air didulang, terpercik muka sendiri, Penggugat berusaha mendalilkan pelanggaran kontrak oleh Tergugat I dan Tergugat II, tetapi kenyataannya Penggugat sendiri yang telah melanggar kontrak dan tidak beriktikad baik;



4. Bahwa berdasarkan kenyataan gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan mendalilkan pelanggaran kontrak oleh Tergugat I dan Tergugat II, tetapi kenyataannya justru Penggugatlah yang telah melanggar kontrak, maka sungguh tepat apabila Majelis Yang Mulia berkenan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, mohon dianggap pula termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian ini;
2. Bahwa seperti telah dikemukakan di dalam jawaban dan eksepsi dalam konvensi, pada tanggal 12 Juli 2008 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pemasangan iklan pada lokasi yang telah diperjanjikan;
3. Bahwa dalam pengerjaan pemasangan iklan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan atau Tergugat I Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perusakan terhadap konstruksi papan reklame dengan memotong konstruksi papan reklame tersebut;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut tentu sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, karena luas/kapasitas dan kekuatan konstruksi papan reklame menjadi berkurang yang tentunya berpengaruh terhadap usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk dapat menyewakan lagi lahan tersebut kepada orang/pihak lainnya;
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah memotong konstruksi papan reklame milik Penggugat rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena dilakukan tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan atau Tergugat I Konvensi, serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
6. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah merusak konstruksi papan reklame maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian dan untuk memperbaiki kerugian tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi membutuhkan dana sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

7. Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga dirugikan secara moril, karena kerusakan konstruksi tersebut menjadi beban pikiran bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan ada perasaan dizalimi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah bertindak sewenang-wenang terhadap Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi;
8. Bahwa apabila pemulihan kerugian moril dan beban pikiran Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus diganti dengan uang, maka sesuai ketentuan Pasal 1372 KUH Perdata, besarnya tidak kurang dan Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas yang tentunya akan didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, sehingga sungguh patut dan sesuai hukum apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi uang sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);
10. Bahwa dikhawatirkan selama dalam proses pemeriksaan perkara ini berlangsung Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan iktikad tidak baiknya berusaha untuk menghindari dan tanggung jawab membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yaitu akan mengalihkan atau memindahtangankan harta kekayaannya. Guna menghindari agar nantinya gugatan Penggugat Rekonvensi I Tergugat II Konvensi tidak sia-sia nantinya (*illusoir*), maka patut dan cukup beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panjang Kavling 10, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
11. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini telah didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka patut dan cukup beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Dalam Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar 1 % setiap bulannya terhitung sejak gugatan rekonvensi diajukan sampai dengan dibayar sekaligus lunas dan tunai;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 463/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR., tanggal 24 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat I dan II tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSIS:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat perjanjian sewa kontrak lahan dan konstruksi reklame di Jalan Gajah Mada Nomor 10 Jakarta Pusat Nomor 012/WWP/IV/08, tanggal 21 April 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat I berupa:
Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal setempat dengan Jalan Kalibata Timur Nomor 27 RT. 008/008 Pancoran Jakarta Selatan;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.546.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

C. DALAM REKONVENSI

1. Menolak seluruh gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 159/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 26 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 24 Mei 2011, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas 300 m² yang berdiri di atasnya bangunan permanen seluas ± 200 m² yang terletak dan dikenal umum Jalan Kalibata Timur Nomor 27 RT.008/008, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan penetapan sita jaminan tanggal 28 Maret 2011 Nomor 463/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Brt., yang telah dilaksanakan oleh H.Ismed Iriandi Siregar, S.H., M.H., Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tanggal 10 Mei 2011 Nomor 10/Del/2011/PN.Jkt.Sel. jo Nomor 463/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tidak sah dan tidak berharga;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengangkat kembali Sita Jaminan tersebut;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 19 November 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 463/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II, dan Turut Tergugat/Pembanding I, II dan Turut Terbanding II pada tanggal 8 Januari 2013;
2. Tergugat III/Turut Terbanding I pada tanggal 9 Januari 2013;

Kemudian Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II/Pembanding I dan II mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Januari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam bahagian Eksepsi angka 1 sampai dengan 4 yang menyatakan eksepsi Para Tergugat (*ic.* Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II) tidak dapat diterima, sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan dalam bahagian eksepsi tersebut beralasan dan patut untuk dipertahankan dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta;

Dalam Pokok Perkara:

Pengadilan Tinggi Jakarta Telah Salah Menerapkan Hukum Dan Melanggar Hukum:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pertimbangannya pada halaman 7 alinea 5 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
"Menimbang, ... Tergugat I (*ic.* Termohon Kasasi I) dan Tergugat II (*ic.* Termohon Kasasi II) tidak dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014

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)



Hukum kalau Penggugat (*ic. Pemohon Kasasi*) sendiri tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sewa lahan”;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pertimbangannya tersebut berpendapat bahwa Termohon Kasasi I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut juga tidak ternyata disertai dengan dasar hukumnya baik mengenai kategori, kriteria Perbuatan Melawan Hukum maupun ganti kerugian (Pasal 1365 KUHPerdata);

2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tidak ternyata cukup dipertimbangkan atau tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sebagai hukum adalah batal (Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 13 Agustus 1972 Nomor 67 K/Sip/1972);
3. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, ditentukan antara lain sebagai berikut:
Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku; dan
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut telah ternyata salah menerapkan atau melanggar hukum oleh karenanya mengancam batalnya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut;
5. Bahwa sebagai hukum permohonan kasasi ini patut dinyatakan dapat diterima dan dikabulkan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang dimohonkan kasasi tersebut;
6. Bahwa apabila Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut kemudian mengadili sendiri perkara *a quo*, maka digunakan hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan pada Tingkat Pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR., tanggal 24 Mei 2011 (Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia);



7. Bahwa sebagaimana ternyata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR., tanggal 24 Mei 2011 tersebut dalam pertimbangannya telah tepat dan benar berdasarkan hukum dan dalam mengadili telah memenuhi rasa keadilan, sebagai hukum patut dikuatkan;

Pembatalan Persetujuan Sewa Tanah Sengketa

8. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (semula Tergugat I) telah mengadakan persetujuan dengan kesepakatan mengenai sewa kontrak lahan dan konstruksi reklame di Jalan Gajah Mada Nomor 10-Jakarta Pusat Nomor 012/WWP/IV/08 yang ditandatangani tanggal 21 April 2008 (selanjutnya disebut "persetujuan sewa tanah sengketa");
9. Bahwa persetujuan sewa tanah sengketa untuk 2 (dua) tahun, terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2010, akan tetapi tanpa ada persetujuan dengan Pemohon Kasasi, pada Desember 2009 Termohon Kasasi I memindahtangankan tanah sengketa kepada Turut Termohon Kasasi II /Turut Tergugat, adapun alasan Termohon Kasasi I oleh karena Pemohon Kasasi tidak membayar sewa;
10. Bahwa dalam hal Pemohon Kasasi tidak memenuhi kewajiban dalam persetujuan membayar uang sewa, Termohon Kasasi I dapat memaksa Pemohon Kasasi dengan mengadakan somasi (Pasal 1243 KUHPerdara) dan mengajukan gugatan berdasarkan hukum wanprestasi serta memohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Pemohon Kasasi (Pasal 227 HIR ayat (1) dan (4) atau meminta pembatalan persetujuan (Pasal 1267 KUHPerdara), dengan ketentuan bahwa pembatalan persetujuan tidak batal demi hukum (*van rechtwegenietig/extunc*), akan tetapi pembatalan persetujuan harus dimintakan penetapan Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);

Pemindahtanganan Tanah Sengketa

11. Bahwa sebagai ternyata penetapan pembatalan persetujuan oleh Hakim tidak ada, sehingga pemindahtanganan tanah sengketa oleh Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat adalah salah prosedur atau menyalahgunakan hukum (*misbruik van rechtshandeling*) sebagai hukum pemindahtanganan tanah sengketa dari Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi II /Turut Tergugat adalah tidak sah;
12. Bahwa Turut Termohon Kasasi II /Turut Tergugat dengan iktikad tidak baik (*terkwadetrouw*) telah menerima sesuatu/lahan sengketa yang tidak harus



dibayar, sebagai hukum wajib mengembalikan dalam keadaan semula, kepada Pemohon Kasasi (Pasal 1362 KUHPerdara);

Perbuatan Melawan Hukum

13. Bahwa persetujuan sewa tanah sengketa berdasar kesepakatan memenuhi syarat sahnya persetujuan (Pasal 1320 KUHPerdara), sebagai hukum berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya c.g Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I (Pasal 1338 KUHPerdara);

Kategori Perbuatan Melawan Hukum:

- Bahwa sebagai hukum pemindahtanganan tanah sengketa tanpa kesepakatan Pemohon Kasasi adalah melanggar hukum dan melanggar hak subjektif Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak sewa atas tanah sengketa oleh karena selama masa perikatan Pemohon Kasasi adalah memiliki hak subjektif atas tanah sengketa, masing-masing sebagai kategori Perbuatan Melawan Hukum;

Kriteria Perbuatan Melawan Hukum:

- Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I adalah merupakan kesalahan yang membawa kerugian bagi Pemohon Kasasi yang ada hubungan kausa dengan perbuatannya, wajib mengganti kerugian kepada Pemohon Kasasi;

14. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I tersebut adalah merupakan kategori dan memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum, sebagai hukum dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara);

Ganti Kerugian

15. Bahwa ganti rugi secara materiil harus dirinci dan dibuktikan, dalam hal tidak dibuktikan dan tidak dirinci karena tidak jelas dan tidak sempurna, sebagai hukum ganti kerugian tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988), bahwa adapun kerugian Pemohon Kasasi yang harus dibayar Termohon Kasasi I telah dibuktikan dan terinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

1. Pembayaran tahap pertama yang telah diterima Termohon Kasasi IRp50.000.000,00
(vide bukti P-4);
2. Biaya penambahan konstruksi ke depan atas tiang papan reklame agar terlihat sebesar.....Rp65.000.000,00



(vide bukti P-5);

3. Biaya untuk Promosi (marketing) sebesarRp255.000.000,00

(vide bukti P-6);

4. Keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Pemohon Kasasi apabila perjanjian tersebut terealisasi sehingga patut diperhitungkan sebagai kerugian materiil adalah sebesar.....Rp200.000.000,00

(vide bukti P-8);

Sehingga total kerugian Materiil yang dialami Pemohon Kasasi yang wajib diganti oleh Termohon Kasasi I adalah sebesar Rp570.000.000,00

(lima ratus tujuh puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

16. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I tersebut telah melecehkan dan merugikan nama baik Pemohon Kasasi yang tidak dapat dinilai dengan uang, apabila harus dibayar oleh Termohon Kasasi I setelah diobjektifir menurut kedudukan dan kemampuan para pihak berperkara dalam hal ini kedudukan dan kemampuan Pemohon Kasasi yang wajib dibayar Termohon Kasasi I tidak kurang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), apabila jumlah tersebut dinilai tidak pantas Hakim diberi kewenangan untuk menetapkan berapa sepantasnya yang harus dibayar, hal ini tidak bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) HIR *ex aequo et bono* (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 Mei 1930 Nomor 610 K/Sip/1968);

17. Bahwa berdasarkan uraian dengan dasar dan alasan hukum tersebut di atas dengan menyatakan dalam putusannya pada pertimbangannya yang pada pokoknya hanya menyatakan bahwa Termohon Kasasi I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan tidak disertai pertimbangan hukum yang cukup, menjadikan tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sebagai hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta adalah batal (Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 13 Agustus 1972 Nomor 67 K/Sip/1972);

18. Bahwa lebih lanjut berdasarkan uraian dengan dasar dan alasan hukum tersebut di atas dengan menyatakan dalam putusannya pada pertimbangannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Termohon Kasasi I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan dan melanggar hukum, oleh karenanya telah memenuhi Pasal 30 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, sebagai hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan;

19. Bahwa Para Termohon Kasasi ialah pihak yang dikalahkan dihukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara (Pasal 181 HIR);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pertimbangannya dalam bahagian rekonvensi oleh karena telah berdasar hukum, sebagai hukum patut dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) membatalkan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri), tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Para Tergugat Konvensi, karena tidak melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp250.000.000,00 setelah lewat waktu 1,5 tahun dengan berbagai macam alasan terhadap sewa lahan untuk memasang papan reklame dan akibat wanprestasi tersebut maka terhadap perjanjian *in casu* berlaku syarat batal (*vide* Pasal 1266 KUHPdata);

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. Warna Warni Perdana tersebut harus ditolak;

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. WARNA WARNI PERDANA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **1 April 2015** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, dan **I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan **Rita Elsy, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./Dr.H.Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

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

Panitera Pengganti,

ttd./Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai Rp 6.000,00
 2. Redaksi Rp 5.000,00
 3. Administrasi Kasasi ... Rp489.000,00
- J u m l a h ... Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 2397 K/Pdt/2014

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)