



PUTUSAN

Nomor 575/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

MOE IRWAN RAHARJA.

Alamat jalan Jembatan Item No. 5 Jakarta Barat, namun surat menyurat dikirimkan ke Jalan Lautze No. 44B, Kelurahan Kartini, kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

LAWAN

1. ARYATI CAMELIA LUKAS.

Alamat jalan Kelinci III No. 12 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. LEE CHI YUN,

Alamat jalan Kelinci III No. 14 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. TAN SANTO SUTANDI.

Alamat jalan Kelinci III No. 16 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III**;

Dalam tingkat banding kesemuanya diwakili oleh kuasanya **EDI KASAN, SH.,MH, Advokat/Pengacara** pada Lembaga Bantuan Hukum Justitia Indonesia, berkantor di Komplek Perkantoran Duta Merlin Blok B-20 No. 3-5 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juni 2017; selanjutnya disebut **Para Terbanding**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. BUDIANTO GUNAWAN

Alamat jalan Kelinci III No. 18 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV;

5. SHINTA DEWI, SH

Berkedudukan Jalan Alam Segar 2 No. 7 Pondok Indah, Jakarta Selatan 12310, Pekerjaan Notaris, Warganegara Indonesia, Selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

6. CHAIDIR LUKMAN

Alamat jalan Kelinci III No. 12 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

7. LEE YAN YUN

Alamat jalan Kelinci III No. 14 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

8. HENDRI SUHARDI

Alamat jalan Kelinci III No. 16 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, warganegara Indonesia, selanjutnya disebut Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

Dalam tingkat banding Turut Tergugat II, III, IV diwakili oleh kuasanya EDI KASAN, SH.,MH, Advokat/Pengacara pada Lembaga Bantuan Hukum Justitia Indonesia, berkantor di Komplek Perkantoran Duta Merlin Blok B-20 No. 3-5 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juni 2017;

9. FRANK ARTAWAN GANDANEGARA

Beralamat Jalan Kramat Raya No. 95, RT.016/RW.001, Kelurahan paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Pekerjaan Swasta, Warganegara Indonesia, selanjutnya disebut Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;

Hal 2 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. BOY HARTANUS

Beralamat Jalan Pasar Baru Selatan No. 7 C, Jakarta Pusat, Pekerjaan Swasta, Warganegara Indonesia, selanjutnya disebut Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tanggal 10 Oktober 2016 yang didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah Register Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang telah diperbaiki pada persidangan pada tanggal 4 Januari 2017, telah menolak gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas rumah dan tanah yang beralamat di Jalan Kelinci III No.12, 14, 16, dan 18, RT.015/ RW.004, Kel Pasar Baru. Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, berdasarkan sertipikat hak milik No.1577/Pasar baru seluas 427m' a/n. Moe Irwan Raharja.
2. Bahwa Penggugat mendapatkan obyek sengketa rumah di Jalan Kelinci III No.12, 14, 16, dan 18, RT.015/ RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat dari keluarga besar ahli waris Soewirdja dan Toos Prijanti diantaranya yang bernama Frank Artawan Gandanegara pada tahun 2010 melalui jual beli;
3. Bahwa obyek sengketa dahulu dimiliki oleh keluarga besar Soewirdja dan Toos Prijanti berupa 4 petak rumah diatas tanah seluas 427 m2 oleh karena tanah tersebut sudah bersertifikat sehingga batas-batas tidak perlu dijelaskan lagi dalam gugatan ini karena sudah tepat dan jelas sesuai dengan sertipikat yang terdiri dari 4 (empat) petak rumah masing-masing No. 12, 14, 16, dan 18 terletak di Jalan Kelinci III RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
4. Bahwa sejak dahulu obyek sengketa disewa kepada orang tua Para Tergugat menurut salah satu ahli warisnya yang bernama Frank Artawan Gandanegara dan diakui oleh Para Tergugat sewa menyewa rumah tersebut disewa sejak jaman dahulu dengan tidak memakai surat perjanjian sewa menyewa. Namun dengan kesepakatan/persetujuan antara Penyewa dan Pemilik, maka dari itu sah menurut hukum pada saat itu;

Hal 3 Putusan No.575/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)



5. Bahwa sebelum kepemilikan beralih kepada Penggugat dari salah satu ahli waris Toos Prijanti yang bernama Frank Artawan Gandanegara terlebih dahulu memperkenalkan Para Tergugat kepada Penggugat untuk bermaksud sewa menyewa rumah selanjutnya beralih kepada pemilik baru yaitu Penggugat;
6. Bahwa selanjutnya pembayaran sewa menyewa tetap berjalan lancar namun hanya sampai tahun 2011. Untuk 2012 sampai dengan 2016, pembayaran sewa menyewa tidak dibayar lagi oleh Tergugat I, II, III namun hanya Tergugat IV yang membayar sewa menyewa kepada Penggugat sampai dengan tahun 2014. Dan untuk selanjutnya Tergugat I, II, III dan IV tidak membayar lagi uang sewa rumah kepada Penggugat walaupun sudah beberapa kali disomasi oleh Penggugat;
7. Bahwa setelah kepemilikan beralih kepada Penggugat, menurut undang—undang perumahan No.4 tahun 1992 jual beli rumah dalam keadaan yang sedang disewakan kepada penyewa, tidak memutuskan hubungan sewa menyewa yang sedang berjalan maka penyewa lama dan pemilik baru harus membuat suatu perjanjian tertulis sesuai undang-undang perumahan No.4 tahun 1992. Namun para Tergugat tidak mau membuat surat perjanjian secara tertulis yang ada batas waktu sewanya dan ada kewajiban kedua belah pihak tentang harga sewa menyewa rumah tersebut. Sebaliknya Para Tergugat tidak mengakui kepemilikan atas rumah dan tanah tersebut adalah milik Penggugat;
8. Bahwa Tergugat I, II, III dan IV, dengan tidak ada pembayaran atas sewa menyewa objek sengketa tersebut kepada Penggugat dan keinginan Penggugat untuk mengadakan sewa menyewa mengikuti undang-undang yang berlaku, yaitu sewa menyewa harus dicantumkan batas tanggal waktu penyewaan. Sesuai dengan undang-undang perumahan No.4 tahun 1992. Dengan ketidak Inginannya Tergugat I, II, III dan IV untuk mengikuti undang-undang perumahan No.4 tahun 1992 dan pembayaran uang sewa rumah pun tidak dibayarkan lagi kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah tersebut;
9. Bahwa oleh karena dengan sengaja Tergugat I, II, III, dan IV yang tidak membayarkan lagi uang sewa rumah tersebut kepada Penggugat serta tidak ingin mengikuti undang—undang perumahan No.4 tahun 1992 tentang sewa menyewa namun yang telah ditentukan oleh pemerintah, maka dari itu Penggugat melalui gugatan ini untuk mendapatkan kepastian hukum serta mengambil kembali rumah milik Penggugat melalui jalur hukum yaitu gugatan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat tidak memutuskan hubungan sewa menyewa antara Tergugat I, II, III, dan IV karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa yang sedang berjalan. Akan tetapi, jika tahun ke tahun tidak ada pembayaran uang sewa kepada Penggugat dengan sendirinya Tergugat I, II, III, dan IV ingin memutuskan sewa menyewa rumah tersebut kepada Penggugat. Walaupun hanya dengan perjanjian kesepakatan secara lisan. Apalagi, Tergugat I, II, III, dan IV tidak mengakui secara hukum, rumah yang disewa tersebut adalah milik Penggugat. Sehingga, sewa menyewa tersebut terhenti dengan sendirinya, dikarenakan ulah dari Tergugat I, II, III, dan IV;

TENTANG TERGUGAT I;

11. Bahwa walaupun akta notaris sewa menyewa tidak pernah diselesaikan oleh Turut Tergugat I, namun Tergugat I dengan sportif telah membayar 1(satu) tahun uang sewa rumah di jalan Kelinci III No.12, Jakana Pusat, periode dari tahun 2010 s/d 2011, dengan pembayaran uang tunai kepada Penggugat pada saat dikantor Turut Tergugat I sebesar Rp.2.000.000,-(dua juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan adalah Rp.3.000.000,— (tiga juta rupiah) per tahun, sisa pembayaran sampai saat ini belum dibayarkan secara lunas kepada Penggugat. Dan untuk periode sewa tahun-tahun berikutnya sampai saat ini tahun 2016, tidak ada pembayaran uang sewa rumah kepada Penggugat;
12. Bahwa ini menunjukkan pembayaran atas sewa menyewa rumah tersebut diatas, walaupun sudah beberapa kali dikirimkan somasi kepada Tergugat I namun dengan sengaja tidak menanggapi atas somasi tersebut, sehingga sewa menyewa rumah tersebut ingin dihentikan oleh Tergugat I. Atas dasar itu dan Penggugat menunggu-nunggu dari tahun ke tahun tidak ada pembayaran dari Tergugat I tentang uang sewa rumah sehingga Penggugat melalui gugatan ini ingin mendapatkan kepastian hukum dan mengambil kembali milik Penggugat atas objek sengketa di jalan Kelinci III, No.12 dari Tergugat I, dalam keadaan kosong tanpa ada ganti rugi bentuk apapun dengan sukarela. Bila sewa menyewa tersebut tidak ingin dilanjutkan oleh Tergugat I;

TENTANG TERGUGAT II;

13. Bahwa walaupun akta notaris sewa menyewa tudak pernah dlselesaikan oleh Tergugat I, namun Tergugat II dengan sportif telah membayar 1(satu) tahun sewa rumah di jalan Kelinci m No.14, Jakarta Pusat, periode dari tahun , 2011, dengan pembayaran transfer melalui bank BCA kepada Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2011, melalui akun BCA dengan nama

Hal 5 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengirim LEE YUE YUN sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan adalah Rp.3.000.000,-(tiga juta rupiah) per tahun, sisa pembayaran sampai saat ini belum dibayarkan secara lunas kepada Penggugat. Dan untuk periode sewa tahun-tahun berikutnya sampai saat ini tahun 2016, tidak ada pembayaran uang sewa rumah kepada Penggugat;

14. Bahwa ini menunjukkan pembayaran atas sewa menyewa rumah tersebut diatas, walaupun sudah beberapa kali dikirimkan somasi kepada Tergugat II namun dengan sengaja tidak menanggapi atas somasi tersebut, sehingga sewa menyewa rumah tersebut ingin dihentikan oleh Tergugat II. Atas dasar itu dan Penggugat menunggu-nunggu dari tahun ke tahun tidak ada pembayaran dari Tergugat II tentang uang sewa rumah sehingga Penggugat melalui gugatan ini ingin mendapatkan kepastian hukum dan mengambil kembali milik Penggugat atas objek sengketa di jalan Kelinci III, No.14 dari Tergugat II, dalam keadaan kosong tanpa ada ganti rugi bentuk apapun dengan sukarela. Bila sewa menyewa tersebut tidak ingin dilanjutkan oleh Tergugat II;

TENTANG TERGUGAT III;

15. Bahwa walaupun akta notaris sewa menyewa tidak pernah diselesaikan oleh Turut Tergugat I, namun Tergugat III dengan sportif telah membayar 1(satu) tahun uang sewa rumah di jalan Kelinci III No.16, Jakarta Pusat, periode dari tahun 2010 s/d 2011, dengan pembayaran transfer melalui bank BCA kepada Penggugat pada tanggal 26 Agustus 2011, melalui akun BCA dengan nama oengirim HANDRY sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan adalah Rp.3.000.000,-(tiga juta rupiah) per tahun, sisa pembayaran sampai saat ini belum dibayarkan secara lunas kepada Penggugat. Dan untuk periode sewa tahun—tahun berikutnya sampai saat ini tahun 2016, tidak ada pembayaran uang sewa rumah kepada Penggugat;
16. Bahwa ini menunjukkan pembayaran atas sewa menyewa rumah tersebut diatas, walaupun sudah beberapa kali dikirimkan somasi kepada Tergugat III namun dengan sengaja tidak menanggapi atas somasi tersebut, sehingga sewa menyewa rumah tersebut ingin dihentikan oleh Tergugat III. Atas dasar itu dan Penggugat menunggu-nunggu dari tahun ke tahun tidak ada pembayaran dari Tergugat tentang uang sewa rumah sehingga Penggugat melalui gugatan ini Ingin mendapatkan kepastuan hukum dan mengambll kemball milik Penggugat atas objek sengketa di jalan Kelinci III, No.16 dari Tergugat III, dalam keadaan kosong tanpa ada ganti rugi bentuk apapun

Hal 6 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sukarela. Bila sewa menyewa tersebut tidak ingin dilanjutkan oleh Tergugat III;

TENTANG TERGUGAT IV;

17. Bahwa walaupun akta notaris sewa menyewa tidak pernah diselesaikan oleh Turut Tergugat I, namun Tergugat IV dengan sportif telah membayar uang sewa rumah kepada Penggugat secara uang tunai saat di kantor Turut Tergugat I sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) untuk 2011. Selanjutnya dibayarkan lagi 2 (dua) tahun uang sewa rumah di jalan Kelinci III No.18, Jakarta Pusat, periode dari tahun 2012 s/d 2014, dengan pembayaran tunai sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah). Dan untuk periode sewa tahun-tahun berikutnya sampai saat ini tahun 2016, tidak ada pembayaran uang sewa kepada Penggugat;
18. Bahwa ini menunjukkan pembayaran atas sewa menyewa rumah tersebut diatas, walaupun sudah beberapa kali dikirimkan somasi kepada Tergugat IV namun dengan sengaja tidak menanggapi atas somasi tersebut, sehingga sewa menyewa rumah tersebut ingin dihentikan oleh Tergugat IV. Atas dasar itu dan Penggugat menunggu-nunggu dari tahun ke tahun tidak ada pembayaran dari Tergugat IV tentang uang sewa rumah sehingga Penggugat melalui gugatan ini ingin mendapatkan kepastian hukum dan mengambil kembali milik Penggugat atas cagak sengketa di jalan Kelinci III, No.18 dari Tergugat IV, dalam keadaan kosong tanpa ada ganti rugi bentuk apapun dengan sukarela. Bila sewa menyewa tersebut tidak ingin dilanjutkan oleh Tergugat IV;

TENTANG TURUT TERGUGAT I;

19. Bahwa dengan adanya kepemilikan berallh kepada Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV, bersama-sama dengan Penggugat serta salah satu ahli waris yang bernama Frank Artawan Gandanegara menghadap kepada Turut Tergugat I di kantor notaries, Notaris Shinta Dewi, SH. Di Jalan Alam Segar 2 No.7, Pondok Indah, Jakarta Selatan 12310 pada tanggal 23 Agustus 2011 untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa tertulis yang ada batas waktunya mengikuti undang- undang perumahan No.4, tahun 1992, dihadapan Turut Tergugat I. oleh karena itu Penggugat menyerahkan asli sertifikat hak milik No.15771 Pasar baru, seluas 427 M2 kepada Turut Tergugat I, dengan tujuan Turut Tergugat I ingin mengecek keaslian sertifikat hak milik tersebut yang ingin diadakan sewa menyewa;

Hal 7 Putusan No.575/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Tergugat I, II, III dan IV, serta Penggugat sudah sudah menanda—
tangani draft kontrak menyewa pada minute akta tersebut dihadapan Turut
Tergugat I, dan kesemuanya sudah menyerahkan fotocopy KTP kepada
Turut Tergugat I dengan tujuan setelah pengecekan keaslian sertifikat
tersebut dari kantor pertanahan Jakarta Pusat hasilnya dinyatakan Tidak
Bermasalah, maka dari itu minute tersebut akan diselesaikan dengan
salinan akta notaris sewa menyewa oleh Turut Tergugat I. Namun, dengan
ketidakseriusan dari Tergugat I, II, III dan IV, tidak mau membuat perjanjian
sewa menyewa rumah di hadapan Turut Tergugat I, maka dari itu, akta
tersebut terhambat dan tidak diselesaikan oleh Turut Tergugat I;

TENTANG TURUT TERGUGAT II, III, IV, V DAN VI;

21. Bahwa sesungguhnya Turut Tergugat II, III, IV, V dan VI tidak wajib
dijadikan Turut Tergugat dalam gugatan ini karena Turut Tergugat II, III, IV,
V dan VI tidak mempunyai kepentingan lagi tentang objek sengketa.
Sedangkan Turut Tergugat V dan VI hanya sebagai pelengkap saja karena
sudah tidak mempunyai kepentingan lagi atas obyek sengketa namun untuk
melengkapi dalam gugatan ini Para Turut Tergugat didudukkan sebagai
Para Turut Tergugat;

TENTANG PEMBAYARAN UANG SEWA YANG WAJIB DIBAYAR KEPADA PENGUGAT DENGAN PERINCIAN:

22. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, dan IV yang
sangat merugikan Penggugat, yaitu mengenai kerugian atas perbuatannya
bila dihitung setahun harga pasaran sewa satu rumah rata-rata jika
disewakan kepada orang lain, minimal seharga Rp.100.000.000 (seratus
juta rupiah) pertahunnya satu rumah yang terletak di Jalan Kelinci III No. 12,
14, dan 16 Jakarta Pusat maka:

Perincian sebagai berikut :

TAHUN , SEWA PER TAHUN 1 RUMAH;

2012, Rp.100.000.000,-;

2013, Rp.100.000.000,-;

2014, Rp100.000.000,—;

2015, Rp.100.000.000,—;

2016, Rp.100.000.000,—;

Wajib yang harus dibayar Tergugat I, II, dan III masing-masing adalah sebesar
Rp. 500.000.000,-' (Lima ratus juta rupiah). Selanjutnya uang sewa menyewa
berjalan terus per tahun masing-masing rumah dihitung Rp.100.000.000
(seratus juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III kepada

Hal 8 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau Kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat sampai putusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkrach van gewijs);

23. Atas sewa rumah di Jalan Kelinci III No. 18 yang disewa oleh Tergugat IV dengan perincian sebagai berikut :

TAHUN, SEWA PER TAHUN 1 RUMAH;

2015, Rp.100.000.000,-;

2016, Rp.100.000.000,-;

Wajib yang harus dibayar Tergugat IV adalah sebesar Rp.200.000.000 (Dua ratus juta rupiah). Selanjutnya uang sewa menyewa berjalan terus per tahun dihitung Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat IV kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat sampai putusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkrach van gewijs).

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan fakta hukum yang nyata dan sebenar-benarnya, oleh karena itu mohon sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, dapat mengabulkan seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan sudi kiranya dapat memutuskan putusan amar putusan

sebagai berikut dibawah ini :

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik SAH satu-satunya rumah dan tanah di jalan Kelinci III No. 12, 14, 16, dan 18, RT.015/RW..004, KelurahanPasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat berdasarkan sertipikat Hak milik No.1577IPasar Baru, seluas 427m2 a.n. Moe Irwan Raharja;
3. Menyatakan sah menurut hukum semua alat bukti yang diajukan Penggugat, dalam perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat I, II, III, dan IV telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
5. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV untuk mematuhi pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I terhadap objek aengketa, berupa jual beli di bawah tangan maupun dihadapan pejabat yang ben/venang, pinjam pakai, sewa menyewa, hibah dan seterusnya yang dapat Jmerkugikan Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Seluruh nangunan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Kelinci III No.12 RT.015/ RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, kepada Penggugat atau kuasanya

Hal 9 Putusan No.575/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)



dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun, dengan tidak ada ganti rugil imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela;

7. Menghukum Tergugat II dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat II terhadap objek sengketa, berupa jual beli di bawah tangan maupun dihadapan pejabat yang benwenang, pinjam pakai, sewa menyewa, hibah dan seterusnya yang dapat merugikan Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan seluruh bangunan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Kelinci III No.14 RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, kepada Penggugat atau kuasanya dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun, dengan tidak ada ganti rugil imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela;
8. Menghukum Tergugat III dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat III terhadap objek sengketa, berupa jual beli di bawah tangan maupun dihadapan pejabat yang berwenang, pinjam pakai, sewa menyewa, hibah dan seterusnya yang dapat -merugikan Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Seiumn bangunan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Kelinci III No.16 RT.015/ W..004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, kepada Penggugat atau kuasanya dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun. dengan tidak ada ganti rugil imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela;
9. Menghukum Tergugat IV dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat IV terhadap objek sengketa, berupa jual beli di bawah tangan maupun dihadapan pejabat yang benwenang, pinjam pakai, sewa menyewa, hibah dan seterusnya yang dapat marugikan Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Seluruh bangunén rumah dan tanah yang terletak di Jalan Kelinci III No.18 RT.O15/ RW.O04, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, kepada Penggugat atau kuasanya dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun, Vdengan tidak ada ganti rugil imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela; ‘
10. Menghukum Tergugat I, II dan III wajib dan harus membayar uang sewa rurnah kepada Penggugat dari tahun 2012 sampai dengan 2016 sebesar masing-malsing Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk selanjutnya dibayar per tahun Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk masing— masing rumah yaitu Tergugat I, II dan III setelah putusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkrach van Dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;
11. Menghukum Tergugat IV wajib dan harus membayar uang sewa rumah kepada Penggugat dari tahun 2015 dan 2016 sebesar Rp. 200.000.000 (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) untuk selanjutnya dibayar pertahun Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk Tergugat IV setelah putusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijs). Dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;

12. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap ia lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
13. Menyatakan surat-surat yang dibuat oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada siapapun tentang jual beli maupun sewa menyewa, pinjam pakai, hibah, dan seterusnya yang dapat merugikan Penggugat atas terhadap objek sengketa, di hadapan notaris maupun secara dibawah tangan, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (Cacat Hukum);
14. Menyatakan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk patuh pada putusan ini;
15. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dahulu, walaupun ada upaya hukum banding I kasasi I peninjauan kembali dan gugatan dari pihak ketiga tidak menunda pelaksanaan putusan ini terlebih dahulu karena obyek sengketa adalah sertipikat hak milik yang telah memenuhi unsur dengan mengikuti hukum yang telah ditentukan oleh Mahkamah Agung RI. (putusan serta merta);
16. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini harus dan dibayar secara tanggung renteng sesuai undang— undang yang berlaku;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon untuk diputuskan berdasarkan rasa keadilan (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat 1, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Surat Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut : ‘

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak seluruh Dalil-Dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas; 1
2. Bahwa gugatan, Penggugat terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak jelas (obecuur Libel) karena sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, didalilkan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui PN. Jakarta Pusat bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan rumah dan tanah di Jalan Kelinci III

Hal 11 Putusan No.575/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)



No.12, 14, 16, dan 18 RT 015 I RW. 004 Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Tetapi disisi lain Penggugat mendalihkan .telah terjadi anprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat dalam hal pembaruan uang sewa rumah. Gugatan Penggugat ini adalah tentang sengketa epemilikan rumah atau sengketa tentang sewa menyewa rumah ? konsnstruksi gugatan Penggugat ini menimbulkan kerancuan hukum yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidakjelas I kabur (obscur libel) ;

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat kurang pihak, sebagaimana dalil gugatan Penggugat Point 2 mendapatkan objek sengketa dari keluarga besar ahli waris Soewirdja dan Toos Prijanti. Dan juga sebagaimana didalihkan dan diakui sendiri oleh Penggugat, Para Tergugat, Para Turut Tergugat menyewa rumah di Jaian Kelinci III No.12, 14, 15, 16 dan 18 dari Pemilik rumah. Seharusnya Penggugat didalam Perkara aquo harus menarik pula seluruh Pemilik Rumah yang terdiri dari Sendjawati Soewirdja, Bertha Soewirdja, Toos Priyanti, Theresia Norawati Soewirdja, Ernaz soewirdja, dan Rose Soewirdja. Tetapi ternyata didalam perkara aquo orang tereebut tidak ditarik sebagai pihak didalam perkara agu. Dengan demikian gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Berdasarkan hal-hal fersebut diatas Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya—tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veklard);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya Perkara;

BiJa berpendapat lain maka :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok Perkara, dan Para Tergugat menolak dengan tegas Seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa sebagaimana telah dengan tegas Penggugat mengakui rumah dan tanah tersebut telah disewa orang tua Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dari Pemiliknya yaitd Sendjawati Soewirdja, Bertha Soewirdja, Toos Priyanti, Theresia Norawati Soewirdja, Erna Soewirdja, dan Rose Soewirdja dan kemudian berlanjut kegadafara Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dngan ahli waris keluarga Soewirdja



sampai dengan saat ini. Ini berarti Para Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV maiiernpati rumah tersebut adalah berdasarkan alas hak yang sah yaitu Hak sewa dan oleh karenanya Para Tergugat bukanlah penghuni liar;

3. Bahwa Penggugat kemudian mendalilkan seolah-olah telah membeli rumah tersebut dari ahli waris Soewirdja dan Toos Priyanti, maka sesuai hukum jual beli tidaklah membatalkan sewa menyewa. Aninya hubungan sewa menyewa yang telah berlangsung atas tanah dan bangunan tersebut antara Para Tergugat dengan ahli waris Soewirdja dan Toos Priyanti tetap berlangsung. Atau dengan kata lain Para Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV adalah 'penyewa yang benar;
4. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat Point 5, tidak benar Para Tergugat pernah diperkenalkan dengan Penggugat oleh orang yang bernama Frank Artawan Gandanegara, apalagi untuk membicarakan tentang sewa menyewa rumah untuk selanjutnya;
5. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak gugatan Point 6, karena Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) dari sejak Orang Tua sampai dengan sekarang tidak pernah tidak membayar uang sewa. Para Tergugat selalu membayar uang sewa dengan tertib dan teratur. Oleh sebab itu apa yang didalilkan Penggugat tersebut adalah mengada-ada dan tidak berdasar;
6. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dam Penggugat Point 7, Point 8 dan Point 9. Karena beralihnya kepemilikan objek sengketa dari ahli waris Soewirdja dan Toos Priyanti kepada Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahukan oleh ahli waris atau Penggugat kepada Para Tergugat. Dan juga sewa menyewa rumah tersebut masih tetap berlangsung sampai dengan sekarang dan Para Tergugat selalu membayar uang sewa dengan tertib sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menyatakan sewa menyewa tersebut terhenti dengan sendirinya. Dan juga dalih Penggugat menunjuk Undang-Undang Perumahan No.4 tahun 1992 untuk membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis adalah tidak berdasar karena antara Penggugat dan Para Tergugat belum memiliki hubungan hukum dan lebih dari itu UU No.4 tahun 1992 sudah dicabut dan tidak berlaku lagi. Perlu juga Para Tergugat tegaskan sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Kelinci III No.12, 14, 16, dan 18 RT 015/ RW 004, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dari Pemilik rumah yang bernama Sendjawati Soewirdja, Bertha Soewirdja, Toos Priyanti, Theresia Norawati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soewirdja, Erna Soewirdja, dan Rose Soewirdja. Dan sewa menyewa rumah tersebut dilaksanakan dengan cara musyawarah dan mufakat dimana Orang Tua Para Tergugat telah membayar atau memberikan uang kunci, membayar Pajak PBB, membayar uang sewa untuk setiap bulannya sampai dengan saat ini dan membangun rumah tersebut. Perjanjian sewa menyewa rumah tersebut ditandai dengan pemberian uang kunci kepada Pemilik rumah tersebut diatas yang merupakan syarat bahwa sewa menyewa tersebut berlangsung dan tanpa batas waktu. Kalau seandainya Pemilik rumah hendak mengakhiri sewa menyewa maka uang kunci tersebut harus dikembalikan kepada Para Tergugat. Untuk menjelaskan hak-hak Para Tergugat tersebut maka seharusnya Para Pemilik rumah tersebut harus ditarik sebagai Pihak didalam Perkara ini;

7. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dalil Penggugat Point 11,12, 13, 14, 15 dan .16. Bahwa tidak benar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III antara periode 2010 sampai dengan 2011 belum membayar sisa pembayaran uang sewa karena "Para Tergugat dari sejak dulu sampai dengan sekarang tidak pernah menunggak" pembayaran uang sewa. Atas dasar itu dalil gugatan tersebut diatas sama sekali tidak berdasar;
8. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dalil Penggugat Point 19 dan 20. karena tidak benar Para Tergugat telah menandatangani draft kontrak sewa menyewa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan tidak benarijuga tanggal 23 Agustus 2011 Para Tergugat dengan Penggugat hendak mengadakan sewa menyewa tertulis yang mengikuti Undang'-Undang Perumahan No. 4 tahun 1992 dihadapan Turut Tergugat I. Apa yang didalilkan Penggugat adalah mengada—ada dengan tujuan untuk membuktikan seolah—olah antara Penggugat dengan Para Tergugat telah ada hubungan hukum, Padahal sampai dengan saat ini Para Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum tentang Perjanjian sewa menyewa rumah;
9. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menoiak dam Penggugat Point 22. Bahwa tidak berdasar Penggugat menyatakan Para Tergugat telah cidera janji atau wanprestasi yang merugikan Penggugat sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) karena tidak membayar uang sewa dari sejak tahun 2012 sampai dengan 2016. Mengingat Para Tergugat seperti: dijelaskan diatas tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh sebab itu Para Tergugat mensumir Penggugat untuk membuktikan dalilnya. Lebih-lebih lagi harga sewa seharga Rp. 100.000.000,- (seratus Juta rupiah)

Hal 14 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

per tahunnya baru merupakan perkiraan Penggugat bukan adanya persetujuan antara kedua belah pihak, atas dasar itu dimana ietak wanprestasinya ? karena antara Penggugat dan Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum;

Berdasarkan Hal-hali yang telah diuraikan diatas, Para Tergugat mohon Majelis Hakim PN. Jakarta Pusat untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Vekiard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan Surat Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh Dalil-Dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas; '
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV tidak jelas (Obscuur Libel) karena sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, adidailkan gugatan terhadap Turut Tergugat IV melalui PN. Jakarta Pusat bertujuan kepastian hukum atas kepemilikan rumah dan tanah di Jalan Kelinci III No. 18 RT 015 / RWO04 Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Tetapi disini lain Penggugat mendailkan telah terjadi Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Tergugat IV dalam hal pembayaran uang sewa rumah. Gugatan Penggugat ini adalah tentang sengketa kepemilikan rumah atau sengketa tentang sewa menyewa rumah ? konstruksi gugatan Penggugat ini menimbulkan kerancuan hukum yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas kabur (Obscuur libel);
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV kurang pihak, sebagaimana dalil gugatan Penggugat Point 2 mendapatkan objek sengketa dari keluarga besar ahli waris Soewirdja an Toos Prijanti. Dan juga sebagaimana didailkan dan diakui sendiri oleh Renggugat, Tergugat IV menyewa rumah di Jl. Kelinci HI No. 18 dari Pemilik rumah. Seharusnya Penggugat didalam Perkara aquo harus menarik pula Rumah yang terdiri dari Sendjawati Soewirdja, Bertha Soewirdja, Toos Prijanti, Tharesia Norawati Soewirdja, Erna Soewirdja, dan Rose Soewirdja. Tetapi ternyata didalam perkara aquo orang tersebut tidak

Hal 15 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik sebagai pihak didalam perkara aquo. Dengan demikian gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat IV mohon Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV;
 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veklard);
 3. Menghukum Penggugat membayar biaya Perkara;
- Bila berpendapat lain maka;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang talahy diuraikan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok Perkara, dan Tergugat IV menolak dengan tegas Seluruh dalil-dam gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas :
2. Bahwa sebagaimana telah dengan tegas Penggugat mengakui rumah dan tanah tersebut telah disewa orang tua Tergugat IV, dari Pemiliknya yaitu Sendjawati Soewirdja, Bertha Soewirdja, Toos Priyanti, Theresia Norawati Soewirdja, Erna Soewirdja, dan Rose Soewirdja dan kemudian berlanjut kepada Tergugat IV, dengan ahli waris keluarga Soewirdja sampai dengan saat ini. Ini berarti Tergugat IV menempati rumah tersebut adalah berdasarkan atas hak yang sah yaitu Hak sewa dan oleh karenanya Para Tergugat bukanlah penghuni liar;
3. Bahwa Penggugat kemudian mendalilkan seolah-olah telah membeli rumah tersebut dari ahliwaris Soewirdja dan Toos Priyanti, maka sesuai hukum jual beti tidaklah membatalkan sewa menyewa. Artinya 'hubungan sewa menyewa yang telah berlangsung atas tanah dan bangunan tersebut antara Para Tergugat dengan ahli waris Soewirdja dan Toos Priyanti tetap berlangsung. Atau dengan kata lain Tergugat IV adalah penyewa yang benar;
4. Tergugat' IV menolak dalil gugatan Penggugat Point 5, tidak benar Tergugat IV pernah diperkenalkan dengan Penggugat oleh orang yang bernama Gandanegara, apalagi untuk membicarakan tentang sewa menyewa rumah untuk selanjutnya;
5. Bahwa Tergugat IV menolak gugatan Point 6, karena Tergugat IV dari Sejak Orang Tua sampai dengan sekarang tidak pernah tidak membayar uang sewa. Tergugat IV selaliti membayar uang sewa dengan tertib dan teratur. Oleh sebab itu apa yang didalilkan Penggugat tersebut adalah mengada-ada dan tidak berdasar'

Hal 16 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat Point 7, Point 8 dan Point 9. Karena beralihnya kepemilikan objek sengketa dari ahli waris Soewirdja dan Toos Prijanti kepada Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahukan oleh ahli waris atau Penggugat kepada Tergugat IV. Dan juga sewa menyewa rumah tersebut masih tetap berlangsung sampai dengan sekarang dan Tergugat IV selalu membayar uang sewa dengan tertib sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menyatakan sewa menyewa tersebut berhenti dengan sendirinya. Dan juga dalih Penggugat menunjuk Undang-Undang Perumahan No.4 tahun 1992 untuk membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis adalah tidak berdasar karena antara Penggugat dan Para Tergugat belum memiliki hubungan hukum dan lebih dari itu UU No.4 tahun 1992 sudah dicabut dan tidak berlaku lagi. Perlu juga Tergugat IV tegaskan sewa menyewa rumah yang terletak Jalan Kelinci III No. 18 RT.015 I RW.004 Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dari Pemilik rumah yang bernama Sendjawati Soewirdja, Bertha Soewirdja, Toos Priyanti, Theresia Norawati Soewirdja, Erna Soewirdja, dan Rose Soewirdja. Dan sewa menyewa rumah tersebut dilaksanakan dengan cara mnsyawah dan mufakat dimana Orang Tua Tergugat telah membayar atau memberikan uang kunci, membayar Pajak PBB, membayar uang sewa untuk setiap bulannya sampai dengan saat ini dan membangun rumah tersebut. Perjanjian sewa menyewa rumah tersebut ditandai dengan. pemberian uang kunci kepada Pemilik rumah tersebut diatas yang merupakan syarat bahwa sewa menyewa tersebut berlangsung dan tanpa batas waktu. Kalau seandainya Pemilik rumah hendak mengakhiri sewa menyewa maka uang kunci tersebut harus dikembalikan kepada Tergugat. Untuk menjelaskan hak-hak Para Tergugat tersebut maka seharusnya Para Pemilik rumah tersebut harus ditarik sebagai Pihak didalam Perkara ini;
7. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat Point 11, 12, 13, 14, 15 dan 16. Bahwa tidak benar Tergugat IV, antara periode 2010 sampai dengan 2011 belum membayar sisa pembayaran uang sewa karena Tergugat IV dari sejak dulu sampai dengan sekarang tidak pernah menunggak pembayaran uang sewa. Atas dasar itu dalil gugatan tersebut diatas sama sekali tidak berdasar;
8. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat Point 19 dan 20. karena tidak benar Tergugat IV telah menandatangani draft kontrak sewa menyewa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan tidak benar juga tanggal 23 Agustus 2011 Para Tergugat dengan Penggugat hendak mengadakan sewa menyewa tertulis yang mengikuti Undang-Undang Perumahan No. 43 tahun 1992 dihadapan Turut Tergugat I. Apa yang didalilkan Penggugat adalah

Hal 17 Putusan No.575/PDT/2017/PT.DKI



mengada- ada dengan tujuan untuk membuktikan seolah-olah antara Penggugat dengan Tergugat IV telah ada hubungan hukum, Padahal sampai dengan saat ini Tergugat IV sama sekali tidak memiliki hubungan hukum tentang Perjanjian sewa menyewa rumah;

9. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat Point 22. Bahwa tidak berdasar Penggugat menyatakan Tergugat IV telah cidera janji atau wanprestasi yang merugikan Penggugat sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) karena tidak membayar uang sewa dari sejak tahun 2012 sampai dengan 2016. Mengingat Tergugat IV seperti dijelaskan diatas tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh sebab itu Tergugat IV mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya. Lebih-lebih lagi harga sewa seharga Rp 100.000.000 (seratus Juta mpiah) per tahunnya baru merupakan perkiraan Penggugat bukan adanya persetujuan antara kedua belah pihak, atas dasar itu dimana letak wanprestasinya ? karena antara Penggugat dan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat IV mohon Majelis Hakim PN Jakarta Pusat untuk memutuskan sebagai berikut :

DAIAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi mengutip dan memperhatikan uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang amarnya berbunyi :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.416.000,- (tiga juta empat ratus enam belas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 28 April 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III & Turut Terbanding II, III, IV semula Tergugat I, II, III & Turut Tergugat II, III, IV tanggal 7 Juni 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 8 Juni 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 27 Juli 2017, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tanggal 31 Juli 2017 dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding pada tanggal 29 Juni 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I, II, III & Turut Terbanding II, III, IV semula Tergugat I, II, III & Turut Tergugat II, III, IV tanggal 8 Juni 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 8 Juni 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 27 Juli 2017, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V tanggal 31 Juli 2017 dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III & Turut Terbanding II, III, IV semula Tergugat I, II, III & Turut Tergugat II, III, IV mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Juni 2017 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 Juni 2017 dan telah didiberitahukan dan disampaikan secara resmi kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 6 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepanitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari relas pemeritahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Juni 2017, kepada Terbanding I, II, III & Turut Terbanding II, III, IV semula Tergugat I, II, III & Turut

Hal 19 Putusan No.575/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, III, IV masing-masing pada tanggal 7 Juni 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 Juni 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 27 Juli 2017, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 31 Juli 2017 dan kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 31 Juli 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding yang telah diajukan oleh Terbanding semula Para Tergugat berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Terbanding semula Para Tergugat sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Pengugat pada pokoknya adalah bahwa Pembanding semula Pengugat adalah pemilik satu-satunya atas rumah dan tanah yang beralamat di Jalan Kelinci III No. 12,14,16 dan 18, RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1577/Pasar Baru, seluas 427 M2 a/n MOE IRWAN RAHARJA selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

Hal 20 Putusan No.575/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mendapatkan objek sengketa dari keluarga besar ahli waris Soewirdja dan Toos Prijanti diantaranya yang bernama Frank Artama Gandanegara pada Tahun 2010 melalui jual beli;

Bahwa sejak dahulu objek sengketa disewa kepada orang tua Para Terbanding semula Para Tergugat, dan oleh Frank Artama Gandanegara (ajli waris Toos Prijanti) memperkenalkan Para Terbanding semula Para Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang baru yang mana Para Terbanding semula Para Tergugat bermaksud menyewa objek sengketa;

Bahwa pembayaran sewa lancar hanya sampai Tahun 2011. Untuk Tahun 2012 sampai dengan Tahun 2016 pembayaran sewa tidak dibayar lagi oleh Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, sedang Terbanding IV semula Tergugat IV membayar sewa sampai dengan Tahun 2014;

Bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III harus membayar uang sewa kepada Pembanding dari Tahun 2012 sampai dengan Tahun 2016 masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) untuk selanjutnya pertahun Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah).

Untuk Terbanding IV semula Tergugat IV harus membayar uang sewa kepada Pembanding semula Penggugat Tahun 2015 dan 2016 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) dan selanjutnya pertahun Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa benar orang tua Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyewa objek sengketa dari pemilik semula yaitu SENDJAWATI SOEWIRDJA, BERTHA SOEWIRDJA, TOOS PRIYANTI, THERESIA NORAWATI SOEWIRDJA, ERNA SOEWIRDJA dan ROSE SOEWIRDJA; dan Para Terbanding semula Para Tergugat telah membayar uang sewa secara teratur dan tidak pernah menunggak membayar uang sewa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak oleh Para Terbanding semula Para Tergugat, maka Pembanding semula Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Hal 21 Putusan No.575/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIV.I dan TI.12 yaitu sertifikat HGB No. 2382/Pasar Baru luas 427 M2, surat ukur No : 481/1985, terletak di Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat terdaftar atas nama pemegang hak SENDJAWATI SOEWIRDJA, BERTHA SOEWIRDJA, TOOS PRIYANTI, THERESIA NORAWATI SOEWIRDJA, ERNA SOEWIRDJA dan ROSE SOEWIRDJA;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P22 yaitu sertifikat Hak Milik No. 1577 terletak di Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas nama Pemegang Hak MOE IRWAN RAHARJA, lahir tanggal 7 Desember 1951, tanggal pembukuan 21 April 2011, luas 427 M2 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1988, HGB No. 4748/Pasar Baru hapus dan diubah menjadi Hak Milik No. 1577/Pasar Baru PM.No.07/1.711/2011 tanggal 28 April 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut maka terbukti objek sengketa semula HGB No. 4748/Pasar Baru atas nama Pemegang Hak SENDJAWATI SOEWIRDJA, BERTHA SOEWIRDJA, TOOS PRIYANTI, THERESIA NORAWATI SOEWIRDJA, ERNA SOEWIRDJA dan ROSE SOEWIRDJA; berubah menjadi HM No. 1577/Pasar Baru atas nama Pemegang Hak yang baru MOE IRWAN RAHARDJA, sehingga menurut hemat Pengadilan Tinggi terbukti Pembanding semula Penggugat MOE IRWAN RAHARDJA adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, maka petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 2 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 3 yaitu mohon supaya semua alat bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat dinyatakan sah menurut hukum, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alat bukti gunanya adalah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat, sehingga alat bukti mana yang harus dinyatakan sah menurut hukum seharusnya alat bukti tersebut harus disebutkan secara jelas, oleh karena alat bukti mana yang diminta oleh Pembanding semula Penggugat tidak disebutkan secara jelas, maka petitum No. 3 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum Pembanding semula Penggugat pada No. 4, yang mohon supaya Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan

Hal 22 Putusan No.575/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV dinyatakan melakukan wanprestasi akan Pengadilan Tinggi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Pembanding semula Penggugat, Para Terbanding semula Tergugat I, II, III sejak Tahun 2012 sampai dengan Tahun 2016 belum membayar uang sewa kepada Pembanding semula Penggugat, sedang Terbanding semula Tergugat IV Tahun 2015 dan 2016 belum membayar uang sewa kepada Pembanding semula Penggugat, sedangkan menurut Para Terbanding semula Para Tergugat I, II, III dan IV, mereka sudah membayar uang sewa kepada pemilik lama sampai dengan Tahun 2016;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan diakui sendiri oleh Pembanding semula Penggugat, bahwa objek sengketa oleh Pembanding semula Penggugat telah dibeli dari pemilik lama dalam kondisi objek sengketa disewa oleh Para Terbanding yaitu Tergugat I, II, III dan IV;

Menimbang, bahwa bukti TI.1, bukti TI.2, bukti TI.3, bukti TI.4, bukti TI.5, bukti TI.6, bukti TI.7, bukti TI.8, bukti TI.9, bukti TII.1, bukti TIII.1, bukti TIV.2A, bukti TIV.2B, bukti TIV.2C, bukti TIV.2D, bukti TIV.2E, bukti TIV.2F, bukti TIV.2G, bukti TIV.2H, bukti TIV.2I, bukti TIV.2J, bukti TIV.2K, bukti TIV.2L, bukti TIV.2M, bukti TIV.2N, bukti TIV.2O, bukti TIV.2P, bukti TIV.2Q, bukti TIV.2R, yang mana bukti-bukti tersebut adalah bukti pembayaran uang sewa dari Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV yang diterima dari pemilik lama objek sengketa yaitu keluarga besar Soewirdja untuk pembayaran uang sewa sampai dengan Tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPdata, disebutkan : "dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka meskipun Pembanding semula Penggugat telah membeli objek sengketa dari pemilik yang lama yaitu keluarga besar Soewirdja, tetapi oleh pemilik lama objek sengketa telah disewakan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV sampai dengan Tahun 2016, dan oleh karena jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPdata, maka sewa menyewa antara pemilik lama objek sengketa dengan Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV adalah sah menurut hukum;

Hal 23 Putusan No.575/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas tidak terbukti Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan wanprestasi terhadap Pembanding semula Penggugat, sehingga petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 4 ditolak, yang mana petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 10 dan angka 11 karena berkaitan dengan petitum angka 4, maka petitum pada angka 10 dan angka 11 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 12, angka 13, yang mana selama persidangan tidak terdapat alat bukti kalau Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV telah mengalihkan objek sengketa yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain), maka petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 12, angka 13 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV tidak terbukti melakukan wanprestasi, maka petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 15 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka petitum angka 5 dan 14 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Umum di Jawa dan Madura, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal Pembuktian, Ketentuan dalam HIR dan Rv serta peraturan hukum lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding Penggugat.

Dalam Eksepsi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara.

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 April 2017 Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah pemilik sah satu-satunya rumah dan tanah di Jalan Kelinci III No. 12,14,16 dan 18, RT.015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1577/Pasar Baru, seluas 427 M2 a/n MOE IRWAN RAHARJA.
3. Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I, II, III dan IV untuk mematuhi pada putusan ini;
4. Menyatakan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk patuh pada putusan ini.
5. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya.
6. Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN tanggal 13 NOPEMBER 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.** dan **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 29 September 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam

Hal 25 Putusan No.575/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)



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

sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **27 NOPEMBER 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 575/PDT/2017/PT.DKI tanggal 29 September 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

H. ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.

ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

WARGIATI, S.H.,M.H.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah

Rp150.000,00
=====

(seratus lima puluh ribu rupiah)