



**PUTUSAN**

**Nomor 529/PDT/2020/ PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Meidy Savano/Meidy Savano Sugiarto, Nomor NIK. 3174012105770005, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Nomor 53 RT/RW.008/011, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Reinhard Halomoan, S.H., S.E.,M.Comm., Donal Alfari Pakpahan, S.H.,M.H., dan Merwin Silalahi, S.H.,S.T.,M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Reinhard Rajaguguk & Rekan", beralamat di Jalan H. Naman Nomor 1 Pondok Kopi-Duren Sawit, Jakarta 13460, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.01/SK/RR/V/2020 tertanggal 8 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

**M E L A W A N**

1. Abdul Wahab Djamhuri, Nomor NIK. 3174062510620007, beralamat sesuai KTP di Jalan Jaya Nomor 29 RT.002. RW.007, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, namun untuk sementara waktu bertempat tinggal di Jalan Haji Zaini I Unung Nomor 2B RT.002, RW.007, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa Apriyas Munik,SH dan Kawan, advokat dan Penasihat Hukum pada kantor Hukum Guardiola yang beralamat di Gedung Bank DBS lantai 28, Ciputra World One, Jalan Prof.Dr. Satrio Kav.3-5, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 30 Juni 2020, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. PT. Apexindo Pratama Duta, Tbk., berkedudukan di Gedung Office 8 Lantai 20-121, Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 28, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53 Jakarta Selatan, 12190;

*Hal 1 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



dalam hal ini diwakili oleh Mahar Atanta sembing dalam kedudukannya sebagai Direktur, yang dalam hal ini diwakili oleh Uli Ingot Hamonangan S,SH,MH dan kawan-kawan, Para Advokat dan calon Advokat/Advokat magang pada kantor Hukum Simanungkalit Sihombing & Rekan Counsellors at Law, beralamat di Gedung Manggala Wanabakthi Building, Block IV, 3 Rd Floor, Wing B, Suite 332, jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 6, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa tanggal 21 Juni 2019, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 September 2020 Nomor 529/PDT/2020/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 8 Januari 2020 Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Mei 2019 dengan Register Perkara Nomor: 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel., sebagai berikut:

#### **Hubungan Hukum Penggugat Dengan Para Tergugat**

- 1) Bahwa Tergugat I telah menjual kepada Penggugat sebidang tanah dan bangunan yang terletak Jalan Jaya No. 29, RT. 001, RW 02, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 2433 dan Gambar Situasi No. 4704/1995 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (SHM No. 2433);  
Jual beli antara Tergugat I dan Penggugat dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli No. 336/2015, tanggal 16 September 2015 yang di buat dihadapan Sri Buena Brahmana, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan (AJB No. 336). Ketentuan Pasal 37 ayat (1) [Peraturan Pemerintah](#)

Hal 2 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



[No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) (PP No. 24 Tahun 1997), secara jelas mengatur :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

**Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat**

- 2) Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015 SHM No. 2433 yang semula atas nama Tergugat I telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), secara jelas mengatur “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”
- 3) Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Para Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan sewa menyewa terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak Jalan Jaya No. 29, RT. 001, RW 02, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Amandemen II No. 083/LGL-XI/2015 Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 079/LGL-XI/2013, tanggal 17 November 2015 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 10 Desember 2015 sampai dengan 9 Desember 2016.
- 4) Bahwa Amandemen II No. 083/LGL-XI/2015 Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 079/LGL-XI/2013, tanggal 17 November 2015, telah melanggar asas itikad baik yang sejatinya merupakan prinsip dasar dalam suatu perjanjian, hal mana secara tegas dan eksplisit diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Hukum perikatan membagi itikad baik menjadi dua, yakni (i) Itikad baik subjektif sebagaimana di jelaskan oleh Ridwan Khairandy, “Itikad baik subjektif terdapat dalam Praperjanjian. Itikad baik pada tahap pra perjanjian merupakan kewajiban untuk memberitahu atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan.” (Ridwan Khairandy, 2004, Itikad Baik

*Hal 3 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 252) dan (ii) Itikad baik objektif, yaitu suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dimana perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus diatas rel yang benar (Subekti, 2005, Hukum Perjanjian, Jakarta : Intermasa, hal. 41).

- 5) Bahwa perbuatan Tergugat II yang menyewa, tanpa meneliti keabsahan bukti kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan yang merupakan objek dari Amandemen II No. 083/LGL-XI/2015 Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 079/LGL-XI/2013, tanggal 17 November 2015 membuktikan bahwa Tergugat II tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014, tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, secara jelas mengatur "Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian" dan juga bertentangan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance (GCG)* sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 21/POJK.04/2015, tanggal 16 November 2015 Tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.
- 6) Bahwa selayaknya pembeli, Penggugat tentu berkeinginan untuk memanfaatkan bidang tanah dan bangunan yang telah dibelinya tersebut, namun dikarenakan adanya Amandemen II No. 083/LGL-XI/2015 Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 079/LGL-XI/2013, tanggal 17 November 2015 dan penguasaan bidang tanah serta bangunan oleh Tergugat II, mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati manfaat dari tanah dan bangunan yang telah dimilikinya tersebut. Penggugat harus menyewa sebidang tanah dan bangunan lain untuk tempat tinggalnya sementara waktu dan menanggung kerugian dari kerusakan-kerusakan bangunan yang terjadi selama masa sewa menyewa Para Tergugat, serta mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian nilai jual bidang tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut.
- 7) Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan sewa menyewa berdasarkan Amandemen II No. 083/LGL-XI/2015 Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 079/LGL-XI/2013, tanggal 17 November 2015 di atas

Hal 4 Put. No. 529/ PDT/2020/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

sebidang tanah dan bangunan hak milik Penggugat tersebut, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH. Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :

- “1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.”

Selanjutnya menurut Mariam Darus Badrusalam yang dikutip Rosa Agustina, dalam bukunya hal. 36, mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- “1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif atau yang bersifat negative, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat (kesengajaan atau kelalaian)
2. Perbuatan itu melawan hukum
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian
5. Ada kesalahan (*schuld*).”

## Kerugian Penggugat

- 8) Bahwa tindakan Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah mengakibatkan kerugian materil, berupa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk menyewa bidang tanah dan bangunan lain sebagai tempat tinggal sementara, dan kerugian immateril berupa kerusakan-kerusakan bangunan yang terjadi selama masa sewa menyewa Para Tergugat, serta kerugian nilai jual bidang tanah dan bangunan milik Penggugat, yaitu sebagai berikut :

### a. Kerugian materil:

Hal 5 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya sewa rumah yang digunakan Penggugat sebagai tempat tinggal sementara akibat tidak dapat menempati rumah milik Penggugat sendiri sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).
- Biaya perbaikan bangunan/rumah akibat kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa Para Tergugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).
- Penurunan harga jual tanah berikut bangunan milik Penggugat akibat menurunnya kondisi rumah yang dijadikan obyek sewa menyewa oleh Para Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).  
Sehingga total kerugian materiil adalah sebesar Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).

## **b. Kerugian immateriil:**

- Bahwa kerugian moril yang diderita Penggugat yaitu mengalami tekanan emosional, sangat kecewa dan tertekan karena tidak dapat menempati tanah dan bangunan milik Penggugat sendiri sehingga Penggugat juga sangat merasa terganggu dalam beraktifitas sehari-hari untuk mencari nafkah bagi Keluarga Penggugat, tidaklah dapat dinilai dengan uang, namun demi mendapatkan kepastian hukum berkenaan diajukannya gugatan ini dan untuk memudahkan proses gugatan maka Penggugat meminta ganti kerugian atas kerugian immaterial yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

## **Permohonan Sita Jaminan**

- 9) Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
- Tiga (3) bidang tanah terletak di Balikpapan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6726, 6727 dan 6728 dengan total luas tanah 270 meter persegi (m<sup>2</sup>) milik Tergugat II.

## **Mohon Uang Paksa**

- 10) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka sudah sepatutnya Para Tergugat dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan dalam perkara ini.

## **Mohon Putusan Serta Merta**

Hal 6 Put. No. 529/ PDT/2020/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

- 11) Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*).
- 12) Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara.

## **Mohon Putusan**

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum sebagaimana terurai dalam posita gugatan perbuatan melawan hukum ini, maka PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).
- 3) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat tunai dan seketika, berupa kerugian materiil sejumlah Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).
- 4) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat tunai dan seketika, berupa kerugian immateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- 5) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
  - Tiga (3) bidang tanah terletak di Balikpapan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6726, 6727 dan 6728 dengan total luas tanah 270 meter persegi (m<sup>2</sup>) milik Tergugat II.
- 6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
- 7) Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali ataupun upaya hukum lainnya dari PARA Tergugat (*uitvoerbaar bij vorraad*).
- 8) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara selama proses pemeriksaan perkara ini.

Hal 7 Put. No. 529/ PDT/2020/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

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I

- 1, Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam surat Gugatan nya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I,
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan nya pada saat Penggugat tidak memiliki hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jaya No 29 RT/RW 001/002, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, dengan Sertifikat hak Milik nomor 2433, karena saat ini objek tersebut telah menjadi atas nama pihak lain,
- 3, Bahwa Tergugat 1 menolak pernyataan Nomor 1 dari Gugatan Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual-beli antara Tergugat 1 dan Penggugat, yang manasesungguhnya tidak pernah terjadi Jual-beli diantara Tergugat 1 dan Penggugat untuk sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jaya No 29 RT/RW 001/002, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, dengan Sertifikat hak Milik nomor 2433;
- 4 Bahwa atas Jawaban Nomor 3 diatas, maka Tergugat I menjelaskan kronologis sebagai berikut:
  - a. Pada awalnya Tergugat I membutuhkan uang sebesar Rp. 1 700 000 000,- (satumilyar Tujuhratus Juta Rupiah) untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut di Wanamas Finance, dan karena hal tersebut maka Tergugat I dipertemukan dan kemudian dikenalkan kepada Penggugat oleh seorang yang bernama Sutirman alias Firman dengan tujuan pinjam uang sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar Tujuhratus Juta Rupiah);
  - b. Setelah pertemuan tersebut maka Penggugat menyanggupi kebutuhan dari Tergugat I dan akan mengajukan pinjaman kepada Bank dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut;
  - c. Untuk dapat mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut di wanamas finance maka Tergugat I diperkenalkan kepada seseorang bernama Jerry Nagawan dengan maksud meminjam uang milik Jerry Nagawan untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut

Hal 8 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian akan dijaminan lagi kepada Bank untuk membayar pelunasan hutang kepada Jerry Nagawan tersebut,

- d. Setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut ditebus dari Wanamas Finance, maka sertifikat tersebut dipegang oleh Jerry Nagawan dan dibawa ke kantor Notaris Sri Buena Brahmana;
- e. Tergugat I bersama Istrinya menemui Penggugat, Jerry Nagawan dan Juga Sutirman di kantor Notaris Sri Buena Brahmana dimana di tempat tersebut kemudian Tergugat 1 bersama Istrinya menandatangani Akta Jual Beli dengan dasar pertimbangan sebagai berikut:
  - i. Bahwa diketahui dari Penggugat, Sutirman dan Jerry Nagawan bahwa penandatanganan tersebut adalah formalitas atas proses pinjam meminjam uang dan juga ditegaskan oleh Penggugat dan Sutirman bahwa setelah melunasi hutangnya maka AJB yang ditandatangani tersebut akan dikembalikan kepada Tergugat I;
  - ii. Bahwa Tergugat I sudah menggunakan uang sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar Tujuhratus Juta Rupiah) milik Jerry Nagawan untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 diwanamas finance dan karena nya harus segera membayar dan melunasikepada Jerry Nagawan, yang mana untuk membayar hutang kepada Jerry Nagawan maka Tergugat I harus menandatangani AJB tersebut;
  - iii. Bahwa tidak ada kesepakatan diantara Tergugat 1 dan Penggugat perihal Jual beli sesungguhnya, dan juga tidak ada kesepakatan mengenai di ubah nya nama di Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 dari awalnya atas nama Tergugat I kemudian menjadi nama Penggugat, bahkan Tergugat I tidak mengetahui mengenai adanya proses balik nama atas sertifikat tersebut,
- f. Bahwa atas transaksi hutang tersebut, maka disepakati oleh Tergugat I dan Penggugat dan juga Jerry Nagawan dan Sutirman, bahwa Tergugat I menjadi berhutang kepada Penggugat sebesar Rp.2.700.00.000,- (Dua Milyar Tujuhratus Juta Rupiah) yang mana disepakati oleh mereka dimana dengan angka tersebut maka Penggugat akan menyelesaikan pembayaran kepada pihak-pihak terkait, dimana jika dirinci menjadi sebagai berikut:

Hal 9 Put. No. 529/ PDT/2020/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

- i. Bayar hutang kepada Jerry Nagawan Rp. 1.700 000.000,- (satu milyar Tujuhratus Juta Rupiah),
- ii. Bayar Komisi kepada Jerry Nagawan sebesar 10% (sepuluh per seratus) dan Rp. 1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuhratus Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp. 170.000.000,- (Seratus Tujuh puluh Juta Rupiah),
- iii. Bayar cicilan hutang kepada bank sebanyak 5 (lima) kali angsuran kedepan yang masing-masing angsuran yaitu sebesar Rp.38.000.000,- dengan total sebesar Rp. 190.000.000,- (Seratus Sembilan puluh Juta rupiah),
- iv. Bayar komisi kepada Penggugat sebesar 10% (sepuluh per seratus) dari kesepakatan hutang diantara Tergugat 1 dan Penggugat yaitu sebesar Rp.2 700.000.000,- (Dua Milyar Tujuhiatus Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp 270.000.000,- (Duaratus Tujuh puluh Juta Rupiah);
- v. Bayar komisi kepada Sutirman, dan membayar biaya keperluan di Notaris, komisi kepada orang Bank dan juga biaya-biaya lainnya dengan total sebesar Rp. 370.000.000,- (Tigaratus Tujuh puluh Juta rupiah),
- vi. Total pembayaran sebagaimana dirinci diatas adalah sebesar Rp.2.700.00.000,- (Dua Milyar Tujuhratus Juta Rupiah).
- g. Bahwa nilai hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.2.700.00.000,- (Dua Milyar Tujuhratus Juta Rupiah) kemudian dinyatakan dalam Akta Jual Beli nomor 336/2015 yang dibuat oleh Notaris Sri Buena Brahmana, SH. Mkn, yang kemudian seakan-akan menjadi seperti nilai Jual-Beli diantara mereka,
- h. Bahwa atas hutang tersebut maka Tergugat 1 selalu membayar cicilan kepada Bank melalui Penggugat setiap bulannya, yang mana cicilan yang dibayar oleh Tergugat 1 adalah cicilan untuk hutang senilai Rp.4.150.000.000,- (Empat Milyar Seratus Limapuluh Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp.38.000.000,- (Tigapuluh Delapan Juta Rupiah) yang seharusnya hanya membayar cicilan untuk porsi hutang senilai Rp.2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuhratus Juta rupiah);
- i. Bahwa Tergugat I sempat mengalami kesulitan pembayaran untuk periode bulan Juli 2016, dan karenanya setelah hal tersebut terjadi

Hal 10 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat 1 untuk membayar sebanyak Rp.250.000,000,- (Duaratus Limapuluh Juta Rupiah) dan jika tidak dilakukan maka Penggugat akan menjual jaminan tanah beserta rumah tersebut kepada pihak lain, dan karenanya maka Pada tanggal 11 Agustus 2016 Tergugat I melaksanakan permintaan dari Penggugat untuk membayar sebesar Rp.250.000,000,- (Duaratus Limapuluh Juta Rupiah) yang merupakan pembayaran periode Juli 2016 sampai dengan Januari 2107 atau 7 (Tujuh) bulan periode pembayaran;

j. Bahwa pada bulan Desember 2016 Tergugat I berniat melunasi seluruh hutang nya, dan kemudian membicarakan hal tersebut dengan Penggugat yang mana setelah pembicaraan tersebut Penggugat menjadi sulit dihubungi dan tidak bisa ditemui untuk melakukan pelunasan tersebut;

k. Bahwa pada bulan April 2017 diketahui oleh Tergugat 1 ternyata Sertifikat telah di balik nama menjadi atas nama 'oko Hartono, dan karenanya Tergugat I sejak saat itu kemudian menghentikan pembayaran cicilan kepada Penggugat;

5. Bahwa atas semua peristiwa sebagaimana dinyatakan dalam jawaban Tergugat I pada angka 4 diatas, maka Tergugat I pada tanggal 24 Mei 2017 telah melaporkan Penggugat melalui Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor LP/2513/V/2017/PMJ/Ditreskrimum, yang mana saat ini Penggugat telah ditetapkan

menjadi tersangka sejak Desember 2017 dalam perkara tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP dan atau pasal 372 KUHP dan atau pasal 266 KUHP, yang mana sejak Oktober 2018 telah sampai dalam tahapan penyerahan berkas dari Penyidik kepada Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta,

6 Bahwa jauh sejak sebelum dilakuan hutang-piutang antara Tergugat I dengan Penggugat, yaitu sejak tahun 2013 sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 telah disewakan oleh Tergugat I kepada Terugat II, yang mana hal tersebut adalah sah dan tidak melanggar hukum karena Tergugat 1 adalah Pemilik sah dari tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut;

Hal 11 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena Tergugat I terus melakukan pembayaran cicilan hutang dan bahkan ditagih untuk melakukan pembayaran hutang oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam Jawaban Tergugat I pada angka 4 diatas, maka Tergugat I berkeyakinan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 adalah tetap miliknya yang sah, dan kemudian Tergugat 1 berani mengikatkan dirinya kedalam Perjanjian Sewa Menyewa Amandemen II No 083/LGL-XI/2015,
8. Bahwa tidak ada permasalahan yang terjadi di antara Tergugat I dan Tergugat II dan bahkan Penggugat selama periode Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, sampai dengan Perjanjian tersebut berakhir dan terjadi serah terima Objek Sewa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah terjadi permasalahan dan tidak ada sarupun upaya dari Penggugat untuk menguasai, menempati bahkan Penggugat tidak pernah melakukan pengecekan terhadap rumah tersebut;
- 9 Bahwa Penggugat tidak pernah berupaya menguasai dan tidak pernah memberi peringatan perihal Sewa Menyewa antara Tergugat 1 dan Tergugat II, karena sesungguhnya tidak pernah ada jual beli diantara Tergugat I dan Penggugat;
10. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran atas jual-beli tersebut kepada Tergugat I, dan Tergugat I tidak pernah berniat menjual tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 kepada siapapun,
11. Bahwa harga pasar untuk tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 pada Agustus tahun 2015 tersebut adalah mencapai senilai Rp. 10.000.000 000,- (Sepuluh Milyar Rupiah), dan karenanya Bank kemudian mencairkan pinjaman sebesar Rp.4.150.000.000,- (Empat Milyar Seratus Limapuluh Juta rupiah),
12. Bahwa jika Tergugat 1 mgin menjual, tentunya akan sangat mudah untuk menjual senilai setengah dan harga pasar yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar rupiah), dan tidak akan menjual senilai Rp.2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh ratus Juta rupiah) kepada Penggugat yang mana dalam hal ini Penggugat juga tidak pernah melakukan pembayaran senilai Rp.2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuhratus Juta rupiah) tersebut kepada Tergugat I;
13. Bahwa Perbuatan Tergugat I yang menyewakan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 kepada

Hal 12 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI

### Disclaimer

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



Tergugat II adalah bukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, karena tidak pernah ada pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I atas Jual-beli tersebut sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli nomor 336/2015 yang dibuat oleh Notaris Sri Buena Brahmana, SH. Mkn;

14. Bahwa atas permasalahan terkait Akta Jual Beli nomor 336/2015 yang dibuat oleh Notaris Sn Buena Brahmana, SH. Mkn, saat ini sedang di proses Pidana oleh Penyidik Polda Metro jaya dan Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dimana Penggugat telah berstatus tersangka;
15. Bahwa jika Penggugat adalah Pemilik dari tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 maka normal nya Penggugat akan melakukan pengecekan dengan melihat rumah, dan meminta kunci atas rumah tersebut sebelum atau sesudah dilakukan jual-beli tersebut, yang mana hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat dan jika hal tersebut dilakukan oleh Penggugat maka tentunya Penggugat sudah memberi peringatan kepada Tergugat 1 dan juga Tergugat II, yang mana hal ini tidak dilakukan sampai dengan Tergugat II menyelesaikan masa sewa nya;
16. Bahwa sungguh tidak lazim jika kemudian Penggugat menjual tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut kepada pihak lain dimana Penggugat dan pihak lain tersebut tidak pernah menguasai tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2433 tersebut selama masa sewa, dan baru dikuasai setelah masa sewa antara Tergugat I dan Tergugat II berakhir;
17. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan nya pada angka 6 perihal keinginan untuk memanfaatkan tanah dan bangunan yang telah dibelinya adalah sangat bertentangan dengan fakta yang ada, karena Penggugat tidak pernah mendatangi rumah tersebut dan tidak pernah bertemu dengan pihak yang menempati rumah tersebut dan tidak pernah mengeluhkan mengenai hal tersebut kepada Tergugat I dan atau Tergugat II,
18. Bahwa Kerugian materiil dari Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan nya pada angka 8 huruf a pertama, adalah sangat mengada-ada karena bagaimana mungkin Penggugat harus mengalah untuk menyewa tempat tinggal lain sedangkan dia telah membeli rumah, tanpa ada upaya yang dilakukan nya kepada Tergugat I dan atau Tergugat II Yang mana hal

*Hal 13 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*





tersebut telah menunjukkan kesadaran dinnya bahwa sesungguhnya tidak ada jual beli diantara Tergugat I dan Penggugat;

19. Bahwa Kerugian materiil dari Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan nya pada angka 8 huruf a kedua, adalah sangat mengada-ada karena bagaimana mungkin Penggugat melakukan perbaikan bangunan/rumah yang di anggap olehnya kerusakan tersebut terjadi selama masa sewa, sedangkan Penggugat tidak pernah melakukan pengecekan dengan melihat rumah pada saat periode jual beli tersebut, dan bagaimana Penggugat mengetahui kondisi rumah tersebut jika Penggugat belum pernah melihat dan mengecek rumah tersebut;

20. Bahwa Kerugian materiil dari Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya pada angka 8 huruf a ketiga, adalah sangat mengada-ada karena bagaimana mungkin kondisi rumah menurun sedangkan dinyatakan pada angka 8 huruf b Penggugat telah melakukan perbaikan atas bangunan/rumah tersebut, dan juga harga Pasar pada saat itu adalah Rp. 10.000 000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah);

21. Bahwa Kerugian imatenil dari Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan nyapada angka 8 huruf b, adalah sangat mengada-ada karena bagaimana mungkin Penggugat tidak dapat menempati tanah dan bangunan tersebut jika Penggugat tidak pernah melakukan pengecekan dengan melihat rumah sampai dengan Penggugatmenjual nya kepada pihak lain,

Berdasarkan seluruh Jawaban dari Tergugat 1 yang telah sampaikan diatas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan, sebagai berikut:

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya,
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

Atau, Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **Cq.** Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang se-adil-adilnya (*ex aquo et*

#### **Jawaban Tergugat II**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

#### **I. Gugatan Penggugat Telah Cacat Formil Karena Terdapat *Error In***

*Hal 14 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



***Pesona Dalam Bentuk Gemis Aanhoeda Nigheid***

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT telah keliru dan mengandung cacat formil karena telah menarik PT. Apexindo Pratama Duta, Tbk. (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, dengan alasan/fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum yaitu sewa menyewa atas rumah yang beralamat di Jl. Jaya No. 29, RT. 001/RW. 02, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "Objek Sewa"), berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dengan No. 079/LGL-XI/2013, tanggal 26 November 2013 (selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa Menyewa") yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang kemudian berdasarkan kesepakatan Para Pihak (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah diubah berdasarkan Amandemen No.: 060/LGL-XI/2014, tanggal 10 November 2014 (selanjutnya disebut "Amandemen I") dan diubah kembali berdasarkan Amandemen No.: 083/LGL-XI/2015, tanggal 17 November 2015 (selanjutnya disebut "Amandemen II");
  - b. Tergugat II dalam Perjanjian Sewa Menyewa disebut sebagai Pihak Kesatu yang merupakan Penyewa, sedangkan Tergugat I disebut sebagai Pihak Kedua yang merupakan pemilik Objek Sewa dan sekaligus Pemberi Sewa;
  - c. Tergugat II merupakan Penyewa yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan perubahannya, seperti melakukan pembayaran uang sewa kepada Tergugat I, mengosongkan dan mengembalikan Objek Sewa dalam keadaan baik kepada Tergugat I sesuai batas waktu sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam Amandemen II;
  - d. Tergugat I merupakan pemilik Objek Sewa berdasarkan dokumen yang disampaikan kepada Tergugat II dan menjadi Lampiran dalam Perjanjian sebagaimana diatur di dalam pada Pasal 7 butir 1 Perjanjian Sewa Menyewa mengenai Pernyataan dan Jaminan, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:*

*Rumah dan Peralatan tersebut adalah betul milik Pihak Kedua sesuai dengan bukti fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2433 tertanggal 17 April*

*Hal 15 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 atas nama Abdul Wahab bin Haji Djamhur dengan luas tanah sebesar 505 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Jaya No. 29, RT.001/002, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran 2 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.”.

- e. Tergugat II dibebaskan dari segala tuntutan dan gugatan dari Pihak Ketiga terkait dengan pelaksanaan sewa menyewa rumah sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 butir 4 Perjanjian Sewa Menyewa;
  - f. Ketika pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat II Tidak Pernah mendapatkan pemberitahuan dari Tergugat I dan/atau Penggugat mengenai peralihan hak kepemilikan Objek Sewa dari Tergugat I kepada Penggugat;
  - g. Tergugat II tidak mempunyai hubungan apapun dengan Penggugat.
2. Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka adalah suatu kekeliruan yang sangat mendasar dalam Gugatan Penggugat yang telah menarik PT. Apexindo Pratama Duta, Tbk., *in casu* Tergugat II sebagai pihak di dalam perkara *a quo*, karena sejatinya pihak yang bertanggungjawab penuh atas penyelesaian permasalahan hukum dalam perkara *a quo* adalah Tergugat I. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 7 butir 4 Perjanjian Sewa Menyewa serta ketentuan dalam dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPPerdata”) khususnya pada Pasal 1558 KUHPPerdata, yang menyatakan sebagai berikut:

## Pasal 7 butir 4 Perjanjian Sewa Menyewa

“Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:

4. Selama berlangsungnya Perjanjian ini, tidak akan ada tuntutan maupun gugatan hukum kepada Pihak Pertama atas Rumah dan Peralatan atau gangguan dari pihak ketiga manapun dan karenanya Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan maupun gugatan hukum atas Rumah dan Peralatan dari Pihak Ketiga manapun.”

## Pasal 1558 KUHPPerdata

“Jika orang-orang yang telah melakukan peristiwa-peristiwa, memajukan bahwa mereka mempunyai sesuatu hak atas barang yang disewakan, atau jika si penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barangnya yang disewa, atau untuk menerima pelaksanaan sementara pengabdian pekarangan, maka ia diwajibkan

Hal 16 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



*memberitahukan tentang itu kepada pihak yang menyewakan, dan ia dapat memanggil pihak tersebut untuk pertanggunggaan.*

*Bahkan bolehlah ia menuntut supaya ia dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barangnya”*

3. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, halaman 438-439, disebutkan bahwa kekeliruan menentukan pihak dalam Gugatan mengakibatkan Gugatan cacat formil sehingga dapat diajukan *exception in persona* dengan alasan kesalahan menempatkan kedudukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat, yang menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
4. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menetapkan beberapa yurisprudensi terkait dengan Gugatan yang salah pihak (*error in persona*), salah satunya adalah sebagai berikut:

Putusan MA-RI No.1260.K/Sip/1980

*”Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari pada Ny. Sukarlin, sedang yang seharusnya digugat adalah Ny. Sukarlin pribadi.”*

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka secara nyata terbukti Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat telah cacat formil karena terdapat *error in pesona* dalam bentuk *gemis aan hoedanigheid* dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## **II. Gugatan Penggugat Telah Cacat Formil Karena Terdapat *Error In Pesona* Dalam Bentuk *Diskualifikasi In Person***

6. Bahwa terdapat fakta dimana saat ini, masing-masing Penggugat dan Tergugat I telah membuat Laporan ke Pihak Kepolisian atas permasalahan kepemilikan Objek Sewa, dimana atas laporan kepolisian tersebut, Tergugat II telah dipanggil oleh Pihak Kepolisian untuk dimintai keterangan terkait permasalahan kepemilikan Objek Sewa;
7. Bahwa pada saat proses pemeriksaan Tergugat II di Kepolisian, Tergugat II mendapatkan suatu fakta bahwa Penggugat telah menjual/mengalihkan Objek Sewa kepada pihak lain, dan atas hal tersebut Penggugat tidak berhak atau tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan Gugatan *a quo*;
8. Bahwa selain itu dapat dijelaskan, bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian terbatas pada diri

*Hal 17 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hal mana sesuai prinsip *contract party* dalam Pasal 1340 KUHPerdara bahwa “*Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.*”. Lebih lanjut, M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, pada halaman 121, menjelaskan bahwa Pihak Ketiga Yang Tidak Ikut Terlibat Dalam Perjanjian, Tidak Dapat Bertindak Menuntut Pembatalan Atau Mengajukan Tuntutan Wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara;

9. Bahwa terkait tidak diperkenannya masuknya pihak-pihak yang tidak terikat dalam suatu perjanjian, dibenarkan oleh Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi Putusan Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang dalam pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

*“Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

10. Bahwa merujuk pada seluruh uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan terbukti bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masuk dalam kualifikasi gugatan yang salah pihak (*error in persona*) karena Penggugat bukan lagi pemilik atas Objek Sewa dan Penggugat bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas didukung dengan ketentuan hukum yang berlaku, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### **III. Gugatan Penggugat Telah Cacat Formil Karena Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)**

11. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), karena dalil dalam Gugatan Penggugat tidak didasarkan atas suatu peristiwa dan dasar hukum yang tepat;
12. Bahwa adapun alasan yang membuktikan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) dapat diuraikan sebagai berikut:
- a. Penggugat di dalam Gugatannya menjelaskan adanya peralihan Objek Sewa dari Tergugat I kepada Penggugat, di mana seharusnya Tergugat I dan/atau Penggugat memberitahukan peralihan atas Objek Sewa tersebut kepada Tergugat II, namun faktanya, tidak ada satupun dalil

*Hal 18 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Gugatan Penggugat yang menjelaskan bahwa Penggugat telah memberitahukan secara layak kepada Tergugat II atas peralihan Objek Sewa sebelum penandatanganan Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa;

- b. Tergugat II telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa, termasuk melakukan seluruh pembayaran sewa dan mengembalikan Objek Sewa kepada Tergugat I. Oleh karenanya, ditariknya PT. Apexindo Pratama Duta, Tbk., *in casu* Tergugat II sebagai pihak di dalam perkara *a quo* (yang juga dibebankan untuk mengganti dugaan adanya kerugian materiil yang dialami Penggugat) adalah tidak tepat dan tidak berdasar serta menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*);
- c. Penggugat dalam dalil Gugatan poin 3 halaman 2, menjelaskan Amandemen II Perjanjian Sewa Menyewa Rumah belaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 10 Desember 2015 sampai dengan 9 Desember 2016. Berdasarkan hal tersebut, sesungguhnya Penggugat telah mengetahui bahwa sewa menyewa rumah atas Objek Sewa telah berakhir di tahun 2016, namun yang menjadi pertanyaan, mengapa Penggugat baru mengajukan Gugatan atas permasalahan sewa menyewa *a quo* pada tahun 2019. Hal tersebut sudah sepatutnya dijelaskan di dalam Gugatan Penggugat agar adanya suatu fakta yang jelas, namun faktanya tidak ada satupun dalil di dalam Gugatan Penggugat yang menjelaskan hal tersebut, sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak terang dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
- d. Dalil Gugatan Penggugat mengenai kerugian Penggugat tidak diuraikan dengan jelas dan tidak berdasar, antara lain sebagai berikut:
  - Tidak ada uraian dan penjelasan terkait jangka waktu atas sewa rumah yang digunakan Penggugat sebagai tempat tinggal sementara akibat tidak dapat menempati Objek Sewa dengan biaya sewa rumah sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah);
  - Tidak ada uraian dan penjelasan terkait kerusakan apa saja yang terjadi selama masa sewa sehingga timbul biaya perbaikan bangunan/rumah sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah); dan
  - Tidak ada uraian dan penjelasan terkait dasar penentuan atas penurunan harga jual tanah tanah berikut bangunan (Objek Sewa)

Hal 19 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang dikarenakan sewa menyewa rumah antara Para Tergugat.

Dengan tidak adanya uraian/rincian/penjelasan yang berdasar atas dalil mengenai nilai kerugian Penggugat di dalam Gugatan Penggugat, maka hal tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sebagaimana yang dijelaskan dalam beberapa Yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:  
*"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.864 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:  
*"Mengenai tuntutan ganti kerugian sebesar Rp.200.000,- karena penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa besarnya dimaksud, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak."*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3138 K/Sip/1994, tanggal 29 April 1997, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:  
*"Ganti kerugian berdasarkan kekecewaan tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti kerugian yang diminta"*

13. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), karena dalil dalam Gugatan Penggugat tidak didasarkan atas suatu peristiwa dan dasar hukum yang tepat, maka Gugatan Penggugat telah cacat formil. Hal tersebut sesuai dengan doktrin hukum dan yurisprudensi yang ada, seperti:

- Buku karangan M. Yahya Harahap tentang Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika, Tahun 2004, yang menjelaskan sebagai berikut:

## **Halaman 448**

*"Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)"*

## **Halaman 449**

*Hal 20 Put. No. 529/ PDT/2020/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)



"a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

*Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusive). Sebagai contoh, Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984. Dalam kasus tersebut, gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). Selain itu, penggugat tidak menjelaskan, siapa orang tuanya..."*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan:

*"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima."*

14. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut didukung dengan dasar dan ketentuan hukum yang berlaku, dimana dalil Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) sehingga Gugatan PENGUGAT telah mengandung cacat formil, dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

15. Bahwa Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara atas Gugatan Penggugat;
16. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil yang diajukan di dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;  
K

#### **Tergugat II Merupakan Penyewa Yang Beritikad Baik Yang Dilindungi Oleh Undang-Undang**

17. Bahwa salah satu dasar hukum yang mengatur mengenai sewa menyewa terdapat dalam KUHPerdara, khusus pada Bab 7 tentang Sewa Menyewa, dimana pada Pasal 1548 KUHPerdara menjelaskan definisi Sewa Menyewa sebagai berikut:

*"Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya*

*Hal 21 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."*

18. Bahwa berdasarkan dengan definisi sewa menyewa tersebut, posisi Tergugat II dalam Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Pihak Kesatu yang merupakan Pihak Penyewa Objek Sewa, sedangkan Tergugat I sebagai Pihak Kedua yang merupakan pemilik Objek Sewa dan sekaligus Pemberi Sewa;
19. Bahwa kedudukan Tergugat I sebagai pemilik Objek Sewa telah diatur dan dinyatakan jelas dalam Perjanjian Sewa Menyewa, khususnya pada Pasal 7 butir 1 mengenai Pernyataan dan Jaminan, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:*

1. *Rumah dan Peralatan tersebut adalah betul milik Pihak Kedua sesuai dengan bukti fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2433 tertanggal 17 April 1997 atas nama Abdul Wahap bin Haji Djamhur dengan luas tanah sebesar 505 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Jaya No. 29, RT.001/002, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran 2 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini."*
20. Bahwa terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah tersebut, Tergugat II dengan itikad baik telah melaksanakan seluruh ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, termasuk melakukan perawatan Objek Sewa dan melakukan seluruh pembayaran sewa kepada Tergugat I selaku pemilik Objek Sewa dan Pemberi Sewa;
21. Bahwa selama pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa, PT. Apexindo Pratama Duta, Tbk. (*in casu* Tergugat II) dibebaskan dari segala tuntutan maupun gugatan hukum dari Pihak Ketiga manapun. Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa, khususnya pada Pasal 7 butir 4 mengenai Pernyataan dan Jaminan Pihak Kedua (*in casu* Tergugat I), yang menyatakan sebagai berikut:

*"Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:*

4. *Selama berlangsungnya Perjanjian ini, tidak akan ada tuntutan maupun gugatan hukum kepada Pihak Pertama atas Rumah dan Peralatan atau gangguan dari pihak ketiga manapun dan karenanya Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala*

*Hal 22 Put. No. 529/ PDT/2020/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

*tuntutan maupun gugatan hukum atas Rumah dan Peralatan dari Pihak Ketiga manapun.”*

22. Bahwa berdasarkan Amandemen II, hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat I terkait dengan sewa menyewa rumah telah berakhir pada tanggal 9 Desember 2016, dan atas ketentuan tersebut Tergugat II telah mengosongkan Objek Sewa sejak tanggal 9 Desember 2016;
23. Bahwa dengan berakhirnya sewa menyewa atas Objek Sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, kemudian berdasarkan Surat Tergugat II dengan No.: 31/GS-XII/16, tertanggal 19 Desember 2016, Tergugat II mengundang Tergugat I untuk hadir dalam pertemuan di kantor Tergugat II pada tanggal 20 Desember 2016 guna membahas mengenai serah terima kunci rumah yang merupakan Objek Sewa;
24. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2016, telah dilaksanakan serah terima kunci rumah (Objek Sewa) dari Tergugat II kepada Tergugat I yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Pengembalian Kunci tertanggal 20 Desember 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat I serta saksi a.n. Sutirman (selanjutnya disebut “Berita Acara”). Adapun isi dari Berita Acara menyatakan sebagai berikut:
  1. *PT Apexindo Pratama Duta Tbk telah mengembalikan kunci rumah sebanyak 6 buah kepada Abdul Wahab Djamhuri dan Abdul Wahab Djamhuri telah menerima pengembalian kunci rumah tersebut dari PT Apexindo Pratama Duta Tbk.*
  2. *Tidak ada hak dan kewajiban yang terhutang diantara para pihak.*
25. Bahwa setelah penandatanganan Berita Acara, kemudian Tergugat I telah menandatangani Surat Pernyataan yang isinya menyatakan sebagai berikut:
  1. *Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 079/LGL—XI/2013 tanggal 26 November 2013, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Amandemen II atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah No. 083/LGL-XI/2015 tanggal 17 November 2015, oleh dan antara PT Apexindo Pratama Duta Tbk dan Pemberi Pernyataan telah berakhir.*
  2. *Pemberi Pernyataan telah menerima kunci rumah dan telah menandatangani Berita Acara Pengembalian Kunci.*
  3. *Pemberi Pernyataan melepaskan PT Apexindo Pratama Duta Tbk dari segala tuntutan maupun dan akan membela, memberi ganti rugi, melindungi dan membebaskan PT Apexindo Pratama Duta Tbk dari setiap kehilangan/kerugian atau tanggungjawab hukum (termasuk*

*Hal 23 Put. No. 529/ PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





*biaya pengadilan dan konsultan hukum) yang timbul dari klaim atau gugatan hukum apapun dari pihak manapun dan hal tersebut menjadi tanggung jawab Pemberi Pernyataan.*

26. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut di atas, membuktikan Tergugat II sebagai Penyewa dengan itikad baik telah melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1560 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

**Pasal 1560 KUHPerdara**

*"Penyewa harus menepati dua kewajiban utama:*

- 1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa, atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan.*
- 2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.*

**Pasal 1338 KUHPerdara**

*"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

27. Bahwa apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor: 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut "UU Perlindungan Konsumen"), Tergugat II sebagai Penyewa dapat dikatakan juga sebagai Konsumen, karena Tergugat II merupakan pihak yang menggunakan/memakai barang berupa rumah yang merupakan Objek Sewa. Hal tersebut sesuai dengan definisi konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen yang menyatakan sebagai berikut:

*"Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."*

28. Bahwa oleh karena Tergugat II sebagai Penyewa dan juga merupakan Konsumen yang telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan ketentuan dalam KUHPerdara serta memiliki hak-hak yang dilindungi oleh Undang-Undang, maka adalah berdasar Tergugat II dinyatakan sebagai Penyewa yang beritikad baik yang harus dilindungi demi adanya kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak Tergugat II sebagai Penyewa dan/atau sebagai Konsumen sebagaimana diamanatkan oleh UU Perlindungan Konsumen serta ketentuan hukum

*Hal 24 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



lainnya yang berlaku, dan atas dasar tersebut, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

29. Berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas dan dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

**I. Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penggugat**

30. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada butir 2 s/d butir 7 Gugatan *a quo*, karena adalah tidak benar dan tidak berdasar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait dengan pelaksanaan Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II;
31. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 1 dan butir 2 menjelaskan proses peralihan Objek Sewa dari Tergugat I kepada Penggugat yang dilakukan pada tanggal 16 September 2015, yaitu penandatanganan Akta Jual Beli, dan kemudian pada tanggal 20 Oktober 2015, SHM No.: 2433 yang semula atas nama Tergugat I telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat. Hal tersebut justru membuktikan bahwa proses peralihan hak milik atas Objek Sewa dari Tergugat I kepada Penggugat dilakukan ketika Tergugat II masih memiliki hak sewa dan menempati Objek Sewa, karena berdasarkan ketentuan dalam Amandemen I menjelaskan bahwa jangka waktu sewa atas Objek Sewa dimulai sejak 10 Desember 2014 sampai dengan 9 Desember 2015;
32. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas, peralihan hak milik Objek Sewa dilakukan ketika Tergugat II masih memiliki hak sewa serta menempati Objek Sewa sampai dengan 9 Desember 2015, dan adalah suatu kebiasaan yang wajar dimana dalam proses jual beli tanah dan bangunan, pihak pembeli dalam hal ini Penggugat akan meneliti keadaan atas objek tanah dan bangunan dimaksud, termasuk meneliti apakah tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminan atau sedang disewakan. Oleh karenanya, dalil Gugatan Penggugat pada butir 3 yang pada intinya menyatakan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Para Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan sewa menyewa atas Objek Sewa, merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada;

Hal 25 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 4, butir 5 dan butir 7 Gugatan a quo merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak tepat, karena uraian dalil tersebut tidak didasarkan atas suatu fakta yang benar;
34. Bahwa guna membantah dalil Gugatan Penggugat tersebut, maka terlebih dahulu perlu dijelaskan definisi Sewa Menyewa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPdata, yang menyatakan sebagai berikut:
- “Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”*
35. Bahwa definisi Sewa Menyewa tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II, serta Tergugat II dalam mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa didasarkan atas itikad baik, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa berserta perubahannya merupakan ketentuan hukum yang sah dan mengikat bagi Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdata Jo Pasal 1338 KUHPdata. Selain itu, faktanya bahwa Tergugat II atas dasar itikad baik telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa, termasuk melakukan pembayaran seluruh uang sewa serta mengembalikan Objek Sewa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam Amandemen II;
36. Bahwa lebih lanjut, Tergugat II dalam melakukan sewa menyewa berdasarkan Amandemen II telah mempertimbangkan beberapa hal, diantaranya:
- Adanya bukti sertifikat kepemilikan Objek Sewa atas nama Tergugat I yang menjadi Lampiran Perjanjian Sewa Menyewa;
  - Adanya pernyataan dan jaminan dari Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa bahwa Objek Sewa merupakan milik Tergugat I;
  - Tidak adanya pemberitahuan dari Tergugat I atau pihak lain kepada Tergugat II mengenai adanya peralihan hak kepemilikan Objek Sewa, baik sebelum atau sesudah penandatanganan Amandemen II.
37. Bahwa uraian pertimbangan Tergugat II tersebut di atas, bukti yang menegaskan tindakan sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat II

Hal 26 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dan Amandemen I dan Amandemen II Bukanlah Suatu Perbuatan Melawan Hukum, Tergugat II juga telah menerapkan prinsip kehati-hatian dan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG). Justru dalam hal ini Penggugat lah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian terkait dengan jual beli Objek Sewa dengan Tergugat I, karena Penggugat tidak meneliti terlebih dahulu mengenai status dari tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat sehingga timbul permasalahan hukum *a quo*;

38. Bahwa selain itu, adalah suatu kekeliruan yang sangat mendasar, ketika Penggugat dalam Gugatannya telah menentukan PT. Apexindo Pratama Duta, Tbk., *in casu* Tergugat II sebagai pihak yang dibebankan untuk mengganti dugaan adanya kerugian materiil yang diderita Penggugat akibat sewa menyewa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II, karena sesungguhnya Tergugat II tidak mempunyai kepentingan hukum atas perkara *a quo*. Adapun sejatinya pihak yang bertanggungjawab penuh atas penyelesaian permasalahan hukum dalam perkara *a quo* adalah Tergugat I. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 7 butir 4 Perjanjian Sewa Menyewa, butir 3 Surat Pernyataan serta ketentuan pada Pasal 1558 KUHPdata, yang menyatakan sebagai berikut:

#### **Pasal 7 butir 4 Perjanjian Sewa Menyewa**

*"Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:*

*Selama berlangsungnya Perjanjian ini, tidak akan ada tuntutan maupun gugatan hukum kepada Pihak Pertama atas Rumah dan Peralatan atau gangguan dari pihak ketiga manapun dan karenanya Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan maupun gugatan hukum atas Rumah dan Peralatan dari Pihak Ketiga manapun."*

#### **Poin 3 Surat Pernyataan**

*"Pemberi Pernyataan melepaskan PT Apexindo Pratama Duta Tbk dari segala tuntutan maupun dan akan membela, memberi ganti rugi, melindungi dan membebaskan PT Apexindo Pratama Duta Tbk dari setiap kehilangan/kerugian atau tanggungjawab hukum (termasuk biaya pengadilan dan konsultan hukum) yang timbul dari klaim atau gugatan hukum apapun dari pihak manapun dan hal tersebut menjadi tanggung jawab Pemberi Pernyataan."*

#### **Pasal 1558 KUHPdata**

*Hal 27 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



*“Jika orang-orang yang telah melakukan peristiwa-peristiwa, memajukan bahwa mereka mempunyai sesuatu hak atas barang yang disewakan, atau jika si penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barangnya yang disewa, atau untuk menerima pelaksanaan sementara pengabdian pekarangan, maka ia diwajibkan memberitahukan tentang itu kepada pihak yang menyewakan, dan ia dapat memanggil pihak tersebut untuk pertanggunggaan.*

*Bahkan bolehlah ia menuntut supaya ia dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barangnya”*

39. Bahwa terkait dengan dalil Gugatan Penggugat pada butir 6 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah dan bangunan yang telah dibelinya tersebut dan harus menyewa rumah untuk tempat tinggal Penggugat dikarenakan adanya Amandemen II adalah dalil yang sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ngada;
40. Bahwa apabila memang Objek Sewa merupakan Hak Milik Penggugat, maka Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dapat memberitahukan hal tersebut kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak akan melakukan perpanjangan jangka waktu sewa atas Objek Sewa dengan Tergugat I dan tidak akan menandatangani Amandemen II, yang pada akhirnya Penggugat dapat menempati Objek Sewa tersebut. Namun faktanya, tidak ada satupun dalam dalil Gugatan Penggugat yang menjelaskan bahwa Penggugat telah melakukan upaya-upaya agar Penggugat dapat menempati/memanfaatkan Objek Sewa, baik meminta penjelasan/pertanggungjawaban kepada Tergugat I terkait adanya sewa menyewa atas Objek Sewa antara Tergugat I dan Tergugat II dan/atau pemberitahuan kepada Tergugat II atas adanya peralihan hak milik Objek Sewa. Bahkan dengan baru diajukannya Gugatan *a quo*, dapat diartikan bahwa Penggugat ragu-ragu atas hak kepemilikan Objek Sewa dan membiarkan penyelesaian permasalahan kepemilikan Objek Sewa antara Penggugat dan Tergugat I berlarut-larut;
41. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dimana Tergugat II tidak melakukan pelanggaran hukum terhadap Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## **II. Penggugat Tidak Memiliki Itikad Baik Dalam Mengajukan Gugatan A Quo**

*Hal 28 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam mengajukan Gugatan *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Saat ini, masing-masing Penggugat dan Tergugat I telah membuat Laporan ke Pihak Kepolisian atas permasalahan kepemilikan Objek Sewa, dimana atas laporan kepolisian tersebut, Tergugat II telah dipanggil oleh Pihak Kepolisian untuk dimintai keterangan terkait permasalahan kepemilikan Objek Sewa tersebut. Laporan Kepolisian tersebut membuktikan bahwa pokok permasalahan sebenarnya adalah sengketa kepemilikan atas Objek Sewa antara Penggugat dan Tergugat I saja dan tidak ada keterkaitannya dengan Tergugat II, karena Tergugat II hanya Penyewa atas Objek Sewa;

Oleh karena tidak ada keterkaitannya Tergugat II dengan permasalahan kepemilikan atas Objek Sewa, maka dengan ditariknya Tergugat II dalam Gugatan *a quo*, membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*;

b. Pada saat proses pemeriksaan Tergugat II di Kepolisian, Tergugat II mendapatkan suatu fakta bahwa Penggugat telah menjual/mengalihkan Objek Sewa kepada pihak lain;

Oleh karena Penggugat bukan lagi pemilik atas Objek Sewa, maka Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk menyatakan bahwa Objek Sewa adalah milik Penggugat. Namun faktanya, tidak ada satupun dalil dalam Gugatan Penggugat yang menjelaskan bahwa Objek Sewa bukan lagi milik Penggugat dan hanya terdapat dalil yang menjelaskan bahwa Objek Sewa telah beralih dari Tergugat I kepada Penggugat, yang mana hal tersebut justru menjelaskan seolah-olah Objek Sewa masih milik Penggugat. Atas hal tersebut cukup membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*;

c. Sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II di dalam Jawaban Tergugat II, dimana sesungguhnya pihak yang bersengketa adalah antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan kepemilikan atas Objek Sewa dan tidak ada keterkaitan dengan Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya Penggugat memohon sita jaminan atas aset Tergugat I Bukan terhadap aset milik Tergugat II. Namun faktanya tidak ada satu dalilpun dalam Gugatan Penggugat yang memohon sita jaminan atas aset milik Tergugat I, melainkan hanya aset Tergugat II yang dimohonkan sita jaminan. Hal

Hal 29 Put. No. 529/ PDT/2020/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)



tersebut membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*;

d. Patut menjadi pertanyaan, mengapa Aset Tergugat I Tidak Dimintakan Sita Jaminan Oleh Penggugat di dalam Gugatannya. Padahal secara jelas terbukti hubungan hukum yang terjadi hanya antara Penggugat dengan Tergugat I bukan dengan Tergugat II. Hal ini cukup membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat kepada Tergugat II dalam perkara *a quo*;

e. Selain itu, Tergugat II dalam melaksanakan sewa menyewa dan telah mendapatkan jaminan dan pernyataan dari Tergugat I, sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 butir 4 Perjanjian Sewa Menyewa, butir 3 Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan Tergugat I menjamin membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan maupun gugatan hukum atas Rumah dan Peralatan dari Pihak Ketiga manapun;

43. Bahwa sebagaimana uraian tersebut di atas, yang membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**III. Dalil Mengenai Kerugian Materiil Dan Immateriil Dalam Gugatan Penggugat Adalah Tidak Berdasar Dan Mengada-Ngada**

44. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di dalam Jawaban Tergugat II, dimana Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dan oleh karenanya adalah tidak berdasar dan mengada-ngada dalil Gugatan Penggugat yang membebaskan Tergugat II untuk mengganti dugaan kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat;

45. Bahwa selain itu, dalil Gugatan Penggugat pada butir 8 Gugatannya mengenai kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ngada, yang dapat dibuktikan dengan penjelasan sebagai berikut:

- Tidak dijelaskannya jangka waktu atas sewa rumah yang digunakan Penggugat sebagai tempat tinggal sementara akibat tidak dapat menempati Objek Sewa dengan biaya sewa rumah sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah);

Hal 30 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak dijelaskannya kerusakan apa saja yang terjadi selama masa sewa sehingga timbul biaya perbaikan bangunan/rumah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah); dan
  - Tidak dijelaskannya dasar penentuan atas penurunan harga jual tanah tanah berikut bangunan (Objek Sewa) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang dikarenakan sewa menyewa rumah antara Para Tergugat.
  - Kerugian mengenai immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) hanya merupakan asumsi yang tidak didasarkan atas suatu dasar yang benar dan tepat.
46. Bahwa dengan tidak adanya rincian/penjelasan yang berdasar atas dalil mengenai nilai kerugian Penggugat, maka hal tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sebagaimana dijelaskan dalam beberapa Yurisprudensi sebagai berikut:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:  
*"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."*
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.864 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:  
*"Mengenai tuntutan ganti kerugian sebesar Rp.200.000,- karena penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa besarnya dimaksud, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak."*
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3138 K/Sip/1994, tanggal 29 April 1997, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:  
*"Ganti kerugian berdasarkan kekecewaan tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti kerugian yang diminta"*
47. Bahwa oleh karena dalil Gugatan Penggugat mengenai adanya kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ngada, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Hal 31 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



**IV. Dalil Mengenai Permohonan Sita Jaminan Dalam Gugatan Penggugat**

**Adalah Tidak Berdasar**

48. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di dalam Jawaban Tergugat II, dimana Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta Tergugat II telah mendapat jaminan dari Tergugat I untuk dibebaskan dari segala tuntutan dan gugatan sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Surat Pernyataan, maka adalah tidak berdasar dan mengada-ngada dalil Gugatan Penggugat pada butir 9 mengenai permohonan sita jaminan atas aset milik Tergugat II, dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**V. Dalil Mengenai Permohonan Uang Paksa Dalam Gugatan Penggugat**

**Adalah Tidak Berdasar**

49. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di dalam Jawaban Tergugat II di atas, dimana Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta Tergugat II telah mendapat jaminan dari Tergugat I untuk dibebaskan dari segala tuntutan dan gugatan sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Surat Pernyataan, maka adalah tidak berdasar dan mengada-ngada dalil Gugatan Penggugat pada butir 10 mengenai permohonan uang paksa (*dwangsom*), dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**VI. Dalil Mengenai Permohonan Putusan Serta Merta Dalam Gugatan Penggugat Adalah Tidak Berdasar**

50. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di dalam Jawaban Tergugat II, dimana Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta Tergugat II telah mendapat jaminan dari Tergugat I untuk dibebaskan dari segala tuntutan dan gugatan sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Surat Pernyataan, maka adalah tidak berdasar dan mengada-ngada dalil Gugatan Penggugat pada butir 11 mengenai permohonan putusan serta merta, dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa untuk mempermudah penyebutan Para Pihak dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi (selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi"), maka untuk selanjutnya

*Hal 32 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



Penggugat Konvensi disebut “Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi”, Tergugat I Konvensi disebut “Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi” dan secara bersama-sama disebut “Para Tergugat Rekonvensi”;

2. Bahwa segala dalil yang telah dikemukakan di dalam bagian Konvensi mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan Gugatan dalam Rekonvensi berikut ini;

1. **Legal Standing Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi Mengajukan Gugatan Rekonvensi**

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi didasarkan atas adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi, di mana dalam Petitum Gugatan Konvensi Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi menyatakan bahwa Para Tergugat (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di dalam dalil Jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan Penyewa atas rumah yang beralamat di Jl. Jaya No. 29, RT. 001/02, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (Objek Sewa) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa merupakan milik Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi;
5. Bahwa dalam melaksanakan sewa menyewa atas Objek Sewa tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan seluruh kewajibannya dari awal hingga berakhirnya sewa menyewa atas Objek Sewa, khususnya kewajiban untuk melakukan seluruh pembayaran uang sewa kepada Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi dan mengembalikan Objek Sewa kepada Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi setelah berakhirnya masa sewa menyewa. Sehingga berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan Penyewa yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang;
6. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan Penyewa yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang serta dengan adanya Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan

Hal 33 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI





hukum, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mempunyai *legal standing* untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara *a quo* demi melindungi hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai Penyewa yang beritikad baik;

7. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mempunyai *legal standing* untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menerima Gugatan Rekonvensi *a quo*;

**II. Para Tergugat Rekonvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi**

8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan baik dalam dalil Jawaban serta dalil Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di atas, yang pada intinya menjelaskan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan Penyewa yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang;
9. Bahwa dapat dijelaskan kembali, dimana Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi memiliki itikad tidak baik dalam mengajukan Gugatan Konvensi, hal tersebut dapat dijelaskan berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut
  - a. Bahwa pokok permasalahan sebenarnya adalah sengketa kepemilikan atas Objek Sewa antara Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi saja dan tidak ada keterkaitannya dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi hanya Penyewa atas Objek Sewa yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya, sehingga dengan dilibatkannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam Gugatan *a quo* membuktikan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dalam mengajukan Gugatan Konvensi;
  - b. Bahwa terdapat fakta, dimana Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi bukan lagi pemilik atas Objek Sewa, sehingga Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi tidak memiliki *legal standing* untuk menyatakan bahwa Objek Sewa adalah milik Penggugat, namun faktanya, tidak ada satu dalilpun dalam Gugatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yang menjelaskan bahwa Objek Sewa bukan lagi milik Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan hanya terdapat dalil yang menjelaskan bahwa Objek Sewa telah beralih dari Tergugat

*Hal 34 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, yang mana hal tersebut justru menjelaskan seolah-olah Objek Sewa masih milik Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi. Atas hal tersebut cukup membuktikan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dalam mengajukan Gugatan Konvensi;

c. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dalam Jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dimana sesungguhnya pihak yang bersengketa adalah antara Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi terkait dengan kepemilikan atas Objek Sewa dan tidak ada keterkaitan dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, sehingga sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi memohon sita jaminan atas aset milik Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi, namun faktanya tidak ada satu dalilpun dalam Gugatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yang memohon sita jaminan atas aset milik Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi, melainkan hanya aset milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang dimohonkan sita jaminan. Hal tersebut membuktikan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dalam mengajukan Gugatan Konvensi;

10. Bahwa dengan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi sebagaimana terurai di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yang pada intinya menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada dan justru perbuatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, karena tidak sesuai dengan ketentuan dan norma hukum yang berlaku serta telah menimbulkan kerugian dan merusak nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai suatu perseroan publik/terbuka;

11. Bahwa selain itu, dapat dijelaskan juga bahwa terdapat fakta dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam melaksanakan sewa menyewa, telah mendapatkan jaminan dan pernyataan dari Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi, yang pada intinya menyatakan Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi menjamin membebaskan Penggugat

*Hal 35 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dari segala tuntutan maupun gugatan hukum atas pelaksanaan sewa menyewa Objek Sewa dari Pihak Ketiga manapun;

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka sudah seharusnya Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi dapat menyelesaikan permasalahan hukum dengan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi tanpa melibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Namun faktanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi justru terlibat dalam permasalahan hukum atas kepemilikan Objek Sewa antara Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi;
13. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas cukup membuktikan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi II/Tergugat I Konvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang telah menimbulkan kerugian dan merusak nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai suatu perseroan publik/terbuka;
14. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dimana terdapat fakta bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, maka adalah berdasar bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, yang menyatakan sebagai berikut:  
*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan suatu perusahaan terbuka, di mana salah satu sumber modalnya yaitu melalui penawaran umum (*public offering*) saham di Bursa Efek (Emiten), maka adalah suatu hal sangat mendasar, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam melakukan kegiatan operasionalnya harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian serta dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku demi menghindari timbulnya suatu tuntutan serta menjaga kepercayaan publik atas kinerja Perseroan;
16. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi telah mengakibatkan adanya ketidakpercayaan dari para investor,

*Hal 36 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



supplier maupun rekanan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, karena segala informasi terkait dengan apapun yang terjadi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi termasuk terkait dengan perkara *a quo* dapat diakses dengan mudah oleh siapapun melalui internet, termasuk para investor, supplier maupun rekanan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

17. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi secara jelas telah menjatuhkan kredibilitas dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di mata para investor, supplier maupun rekanan, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selalu menjaga kredibilitas perusahaan dan tidak pernah merugikan pihak manapun termasuk Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi;

18. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II konvensi serta perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi II/ Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi;

**III. Penggugat Telah Mengalami Kerugian Materiil Dan Immateriil Akibat Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi**

19. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan baik dalam dalil Jawaban serta dalil Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di atas, yang pada intinya menjelaskan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian baik secara Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Adapun kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat dirinci dengan uraian sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil:**

- (i) Biaya operasional penanganan perkara *a quo* yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yang merupakan biaya Jasa Hukum Pengacara berdasarkan Perjanjian Penanganan

*Hal 37 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*



Perkara tertanggal 11 Juni 2019, yaitu sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);

- (ii) Oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan suatu perseroan terbatas yang bersifat terbuka, di mana salah satu sumber modalnya yaitu melalui **penawaran umum (public offering)** saham di Bursa Efek (Emiten), maka adalah suatu hal sangat mendasar, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam melakukan kegiatan operasionalnya harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian serta dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku demi menghindari timbulnya suatu tuntutan serta menjaga kepercayaan publik atas kinerja Perseroan;

Dengan adanya Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, dimana berdasarkan fakta dan bukti menjelaskan tidak adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, maka tuduhannya sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Gugatan Konvensi telah secara nyata menimbulkan suatu opini yang tidak baik bagi publik terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang serta merta mempengaruhi berupa penurunan harga penawaran saham Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di Bursa Efek. Hal tersebut menjadi suatu kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Adapun total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berupa penurunan harga saham Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sebesar Rp. 22.608.725.000,00 (dua puluh dua miliar enam ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Harga Saham per 24 Juni 2019	:	Rp. 775,00
Harga Saham per 28 Agustus 2019	:	Rp. 350,00
Penurunan	:	Rp. 425,00
Total Jumlah Saham Beredar	:	Rp. 2.659.850.000,00
Total Kerugian dalam Rupiah	:	Rp. 1.130.436.250.000,00
Total Kerugian 2% (dua persen)	:	Rp. 22.608.725.000,00

Berdasarkan rincian tersebut diatas, maka total kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (butir a(i) + butir a(ii))

Hal 38 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebesar Rp. 23.108.725.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah);

## **b. Kerugian Immateriil:**

- (i) Selain kerugian materiil, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga telah menderita kerugian Immateriil, dimana dengan adanya Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi telah mengganggu kinerja perusahaan dan merusak nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai perseroan terbatas yang bersifat terbuka, serta berpotensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi kehilangan tender dan vendor;
- (ii) Mengingat kerugian ini bersifat idiil serta relatif, mohon kiranya demi hukum dan keadilan ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah), dimana ganti rugi immateriil tersebut harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan seketika dan sekaligus.

20. Bahwa oleh karena nilai kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi didasarkan atas fakta dan bukti yang berdasar, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menghukum Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 23.108.725.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara tunai dan seketika;

## **IV. Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)**

21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran ganti rugi Para Tergugat Rekonvensi, mencegah Para Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan atau memindahtangankan harta bendanya, dan mencegah upaya Para Tergugat Rekonvensi untuk melakukan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dapat merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam rangka meminta pelunasan atas ganti rugi, maka sesuai dengan hukum yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 227 (1) HIR, Penggugat

Hal 39 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat II Konvensi memohon agar Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Para Tergugat Rekonvensi, baik yang berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dalam bentuk dan nama apapun, sebagaimana akan diperinci dalam permohonan terpisah dari Gugatan Rekonvensi *a quo*;

22. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang benar dan tidak terbantah, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

## V. DWANGSOM

23. Bahwa agar adanya kepastian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi akan menerima pembayaran dari Para Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merasa perlu menuntut *dwangsom* (uang paksa) kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Para Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
20. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Para Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

## SIDALAM EKSEP

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya;

Hal 40 Put. No. 529/ PDT/2020/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

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verkla*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

## **DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 23.108.725.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara tunai dan seketika;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara tanggung renteng sebesar Rp. 100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara tunai dan seketika;
5. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi, baik yang berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dalam bentuk dan nama apapun, sebagaimana akan diperinci dalam permohonan terpisah dari Gugatan Rekonvensi *a quo*;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng untuk

Hal 41 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi dalam menjalankan putusan *a quo*;

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun terdapat upaya verzet, banding dan kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 8 Januari 2020, Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpesni tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpnensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 678.000,00 (enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan akta Permohonan banding Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Januari 2020, yang dibuat oleh Muhtar,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Januari 2020 Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 9 Juni 2020, dan kepada Tergugat II pada tanggal 5 Juni 2020;

Hal 42 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Januari 2020 dan telah diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Januari 2020 dan telah diserahkan kepada Tergugat I pada tanggal 9 Juni 2020, kepada Tergugat II pada tanggal 5 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 8 Juli 2020 dan telah diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 Juli 2020 dan telah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 15 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 9 Juni 2020 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I dan pada tanggal 5 Juni 2020 kepada Terbanding II semula Tergugat II untuk diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, Bahwa permohonan banding diajukan Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 Januari 2020 yang menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Januari 2020 Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, dengan demikian Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding dalam tenggang waktu dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Januari 2020 yang pada intinya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada perkara aquo pada halaman 58 ;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas adalah pertimbangan yang keliru dan melampaui kewenangannya, bahkan bertentangan dengan pertimbangan hukum majelis hakim sebelumnya ;
3. Bahwa sudah merupakan fakta hukum yang tak terbantahkan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II telah melanggar dan merugikan hak mutlak dari Pembanding

*Hal 43 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak berkaitan dengan Yoko Hartono, dan Yoko Hartono juga tidak memiliki hak yang dilanggar atau menderita kerugian apapun ;

4. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada perkara aquo yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ;

Menimbang bahwa atas memori banding tersebut, pihak Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 8 Juli 2020 yang intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

1. Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo sudah tepat dan benar ;
2. Pembanding dahulu Penggugat telah keliru dalam mengartikan dan memahami pertimbangan hukum pada halaman 54 ;
3. Bahwa Pembanding dahulu Penggugat justru telah gagal dalam membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya ;

Menimbang bahwa atas memori banding tersebut, pihak Terbanding II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Agustus 2020 yang intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

1. Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo sudah tepat dan benar sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan ;
2. Gugatan yang diajukan oleh Pembanding telah cacat formil karena terdapat error in persona dalam bentuk Gemis Aanhoeda Nieheid ;
3. Gugatan yang diajukan oleh Pembanding telah cacat formil karena terdapat error in persona dalam bentuk Diskualifikasi in Person.
4. Gugatan yang diajukan oleh Pembanding telah cacat formil karena tidak jelas/kabur (obscur Libel) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, meneliti dan mempelajari dengan seksama Berita Acara sidang berserta surat-surat bukti dan keterangan para saksi dalam berkas perkara tersebut, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Januari 2020, memori banding dan kontra

Hal 44 Put. No. 529/ PDT/2020/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

memori banding dari para pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena secara tanpa hak telah melakukan sewa menyewa terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Jaya No. 29 RT.001, RW.02, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik No. 2433 dan Gambar Situasi No. 4704/1995 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (SHM No.2433), sedangkan pada Sertifikat Hak Milik No. 2433 tersebut tertulis atas nama pemegang hak Yoko Hartono, Sarjana Ekonomi, oleh karena itu maka menurut Majelis Yoko Hartono seharusnya dijadikan pihak dalam perkara a quo supaya perkara menjadi lebih terang dan jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dan pertimbangan hukum tersebut dan mengambil alih pertimbangannya untuk dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Januari 2020 Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, dapat dikuatkan.

Menimbang, oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa, Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Januari 2020 Nomor 438/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 45 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **20 Oktober 2020** oleh kami **Dr. Andriani Nurdin,S.H.,M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Binsar Pamopo Pakpahan., S.H.,M.H** dan **Achmad Yusak,S.H.,M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **27 Oktober 2020** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh **MAHMUDAH.,S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

## HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA MAJELIS

**Binsar Pamopo Pakpahan,S.H.,M.H**

**Dr. Andriani Nurdin,S.H.,M.H**

**Achmad Yusak,S.H.,M.H**

## PANITERA PENGGANTI

**Mahmudah,S.H.,M.H.**

### Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp 6.000,00
Redaksi	Rp 10.000,00
<u>Biaya Proses</u>	<u>Rp 134.000,00</u>
Jumlah	Rp 150.000,00

Hal 46 Put. No. 529/ PDT/2020/PT.DKI