



PUTUSAN
Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **FHADILATUS SABRINA**, berkedudukan di Jl. Hibrida Raya RT 025 RW 007 Kel. Sidomulyo Kota Bengkulu, sebagai **Penggugat I**;
2. **JASMI**, berkedudukan di Jl. Hibrida Raya RT 025 RW 007 Kel. Sidomulyo Kota Bengkulu, sebagai **Penggugat II**; Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya SOPIAN SAIDI SIREGAR, S.H. dan SAMAN LATING, S.H. adalah Advokat pada Kantor Hukum SOPIAN SIREGAR, S.H. & REKAN yang beralamat di JL. Mayjend Sutoyo No. 44 Kelurahan Jembatan Kecil, Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juni 2019;

Lawan:

1. **FERRI ANDIRIAN**, bertempat tinggal di Jl. Pasundan RT 004 RW 001 Kel. Sumber jaya Kota Bengkulu, dalam hal ini diwakili kuasa Insidentil : SYAFARUDDIN (Tergugat II) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 01/SK/Pdt/2020/PN Bgl tanggal 11 Maret 2020, sebagai **Tergugat I**;
2. **SYAFARUDDIN**, bertempat tinggal di Jl. Hibrida Raya RT 25 RW 02 kel. Sidomulyo Kota Bengkulu, sebagai **Tergugat II**;
3. **PT. Indosat Tbk.**, bertempat tinggal di Jl. Medan Merdeka Barat No. 21 Jakarta, dalam hal ini diwakili kuasanya : GILANG HERMAWAN, S.H., BILLY NIKOLAS SIMANJUNTAK, S.H., TB SYAQIEF HARIZANSYAH, S.H., HERSENDA OKTI

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



FIANDO, S.H., DWI HENDROYONO, S.H., ANINDHITA PURWANDARI, S.H. dan DIDI SUDIRMAN, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 2019 dan PIA A. R. AKBAR NASUTION, S.H.,LL.M., M. SADLY HASIBUAN, S.H.,M.H., INDRA NATHAN KUSNADI, S.H.,M.H., ESTER V.A. PATALALA WOWOR, S.H., HAN DARBENI IMAM ARIOSO, S.H.,M.H., NARENDRA PAMADYA, S.H., FAHAD FARID, S.H., REZKY FEBRIYANI, S.H., ADITYA PRIAMBUDI SUNARTOPUTRA, S.H., DAMAR ARIOTOMO, S.H. DAN REMMY TRIDIRIZKY WAHYUDI, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2020, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 26 November 2019 dalam Register Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tanggal 20-03-2014 diadakan perjanjian sewa-menyewa antara FERRI ANDIRIAN (Tergugat I) dengan PT.INDOSAT TBK (Tergugat III) dengan Nomor Perjanjian : 245/D00-D01FA/LGL/14;
2. Bahwa Tergugat I menjadi Pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut berdasarkan Surat Kuasa dari Tergugat II;
3. Bahwa yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut adalah sebidang tanah seluas 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di alamat Kandang RT.056 RW.011 Kelurahan Kandang Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
4. Bahwa Objek Sengketa sudah dihibahkan oleh Tergugat II ke PENGGUGAT I/ FHADILATU SABRINA berdasarkan Surat Hibah Tertanggal 22 Mei 2014 dan sudah di buatkan Sertifikat Hak milik Nomor 05303 seluas 467 M2 (Empat Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama FHADILATU SABRINA/ PENGGUGAT I

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut merupakan perpanjangan dari perjanjian sewa-menyewa No.161 Tanggal 28-06-2005 yang dibuat oleh NOTARIS H.THAMRIN AZWARI, S.H. Notaris yang beralamat di JL. Kol. Atmo No.10 Lantai II. Palembang;
6. Bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa No.161 tersebut yang menjadi Pihak Pertama (Penyewa) adalah Tuan SYAFARUDIN (Tergugat II) atas persetujuan Nyonya Jasmi (Penggugat II) yang pada saat itu adalah istri sah dari TERGUGAT II;
7. Bahwa dalam perjanjian nomor.245/D00-D01FA/LGL/14 jangka waktu di hitung dari tanggal 21 Maret 2015 sampai dengan 20 Maret 2025;
8. Bahwa dalam perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" di sepakati nilai sewa pertahunnya adalah RP.40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) sehingga dalam waktu 10 tahun tersebut sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);
9. Bahwa oleh Para Tergugat pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" tersebut di ganti menjadi Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sehingga total selama 10 Tahun masa sewa menjadi Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
10. Bahwa tindakan Tergugat I (satu) yang menjadi Pihak Penyewa/Pihak Pertama dalam perjanjian sewa-menyewa No.245/D00-D01FA/LGL/14 adalah Perbuatan Melawan Hukum karena Pihak Pertama menjadi pihak tidak mendapat persetujuan dari PENGGUGAT (Ibu Penggugat) sedangkan Pihak Pertama adalah anak SAFFARUDIN/PEMBERI KUASA dengan Istri yang lain;
11. Bahwa Tindakan Hukum TERGUGAT II (dua) memberikan kuasa kepada TERGUGAT I adalah Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT II mengetahui bahwa Objek Gugatan adalah milik TERGUGAT II (dua) dengan Mantan Isterinya Bernaman JASMI (PENGGUGAT II);
12. Bahwa Tergugat III (tiga) dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut patut di duga mengetahui siapa sebenarnya yang harus menjadi Pihak/Penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut karena perjanjian No.245/D00-D01FA/LGL/14 merupakan perpanjangan dari perjanjian sewa-menyewa No.160 tanggal 28-6-2005 yang di buat oleh Notaris H. THAMRIN AZWAR I, S.H;
13. Bahwa berdasarkan **Pasal 1320 KUHPerdata menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:** sepakat mereka yang mengikatkan

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl

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)



dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; suatu sebab yang diperkenankan;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 tersebut di atas perjanjian No.245/D00-D01FA/LGL/14 adalah Perbuatan Melawan Hukum karena di dalam perjanjian tersebut mengandung **Sebab Yang Tidak Halal karena di duga ada penyelundupan hukum/sebab yang tidak halal di dalamnya sebagaimana yang di maksud dalam (Pasal 1335-1337 KUHPerdata);**
15. Bahwa syarat sahnya perjanjian yang ke empat adalah adanya kausa hukum yang halal. Jika objek dalam perjanjian itu ilegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Bahwa dalam perjanjian No14.245/D00-D01FA/LGL/ bertentangan dengan undang-undang yang berlaku karena :
 - 1) Pihak Pertama/TERGUGAT I tidak punya *Legal Standing* untuk menjadi pihak dalam perjanjian tersebut karena objek perjanjian tersebut merupakan kepunyaan orang lain yang tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT I;
 - 2) Tergugat II (dua) memberikan kuasa kepada TERGUGAT I (satu) padahal Objek Sengketa tersebut adalah Harta Bersama Pihak PENGGUGAT dengan Tergugat II (dua), sedangkan TERGUGAT I (satu) adalah anak TERGUGAT II(dua) dengan Istri yang lain;
 - 3) PARA TERGUGAT dengan etiked buruk sudah mengganti isi Pasal 5 mengenai "HARGA SEWA" dari semula RP.40.000.000,- (Empat Puluh Juta) pertahun selama sepuluh tahun menjadi Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta) menjadi RP.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Pertahun) selama sepuluh tahun menjadi RP.200.000.000,- (Dua Ratus Juta);
 - 4) TERGUGAT III (tiga) dapat di pastikan mengetahui bagaimana asal usul Objek Sengketa karena perjanjian sewa-menyewa Nomor No14.245/D00-D01FA/LGL/14 merupakan perpanjangan dari perjanjian sewa-menyewa No.160 tanggal 28-6-2005 yang di buat oleh Notaris H. THAMRIN AZWAR I, S.H;
16. Bahwa menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, terhadap tindakan Para Tergugat di atas jelas dan terang bahwa PARA TERGUGAT sudah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan undang- undang;
17. Bahwa terkait hal tersebut di atas, kuasa para PENGGUGAT sudah beberapa kali mengirimkan Surat Peringatan/Somasi kepada PARA

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tetapi hingga gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Bengkulu tidak ada penyelesaian yang kongkrit dari Para Tergugat;

18. Bahwa karena alasan hukum PARA PENGGUGAT melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memohon supaya di atas objek sengketa sebidang tanah seluas 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di alamat Kandang RT.056 RW.011 Kelurahan Kandang Kecamatan Selebar Kota Bengkulu) diletakan Sita Jamin (*CONSERVATOIR BESLAAG*) sampai putusan ini berkekuatan hukum mengikat;

19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT secara hukum mengalami kerugian :

- 1) Materil berupa sewa selama 10 Tahun X Rp.40.000.000,- : RP.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);
- 2) Imateril berupa biaya-biaya dan waktu yang tersita dalam pengurusan perkara ini sebesar RP.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Berdasarkan segala uraian yang Penggugat kemukakan di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu cq Majelis Hakim untuk memanggil Para Pihak yang bersengketa ke dalam suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan lebih lanjut berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III (PARA TERGUGAT) adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrech matige daad*);
3. Menyatakan perjanjian sewa-menyewa lahan Nomor: 245/D00-D01FA/LGL/14; Tanggal 20-03-2014 BATAL DEMI HUKUM (*Nieetingheid vanrectwege*);
4. PARA TERGUGAT SECARA TANGGUNG RENTENG HARUS membayar kerugian yang di derita PENGGUGAT baik MATERIL maupun IMMATERIL sejumlah RP.650.000.000,- (*Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*);
5. Meletakan Sita Jamin (*conservatoir beslaag*) di atas Objek Sengketa sebidang tanah seluas 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima meter Persegi) yang menjadi bagian dari SHM Nomor 05303 yang luas keseluruhannya adalah 467 M2 (Empat Ratus Enam puluh Tujuh Meter Persegi) yang terletak di RT.056 RW.011 Kelurahan Kandang Kecamatan Selebar Kota Bengkulu) sampai putusan ini berkekuatan hukum mengikat;

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun timbul Bantahan (*verzet*), Banding/Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) dan upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDIAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut, Tergugat I hadir kuasa Insidentil yaitu Tergugat II dan Tergugat II hadir prinsipalnya sendiri, sedangkan Tergugat III hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Gabriel Siallagan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bengkulu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada persidangan tanggal 19 Maret 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (*Exceptio Obsceruur Libelum*);

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki landasan dan dasar hukum yang kuat;
2. Bahwa dasar hukum yang lemah ini juga ditunjukkan oleh Para Penggugat dalam membuat gugatan terhadap Tergugat II yang mana pada saat diadakannya perjanjian sewa menyewa antara Feri Andrian (Tergugat I) sebagai Penerima Kuasa dari Tergugat II dengan PT.Indosat TBK (Tergugat III), Penggugat I belum sebagai penerima Hibah dari Tergugat II;

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl

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)



3. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat juga tidak jelas menunjukkan hubungan tegas antara Tergugat II dengan Pokok permasalahan dalam posita dengan petitum jelas menunjukkan bahwa gugatan a qua adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscuur libel);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II memohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat II dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil para penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 4 (empat) yang pada pokoknya mengatakan bahwa objek sengketa sudah dihibahkan oleh Tergugat II ke Penggugat I/ Fhadilatus Sabrina berdasarkan Surat Hibah tertanggal 22 Mei 2014 dan sudah dibuatkan sertifikat Hak Milik Nomor 05303 seluas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) nama Fhadilatus Sabrina/ Penggugat I;
4. Bahwa pada saat dilaksanakan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 20 Maret 2014 dengan nomor perjanjian :245/D00-D01FA/LGL/14, penggugat I/ Fhadilatus Sabarina belum sebagai penerima hibah dari Tergugat III;
5. Yang mana penggugat I/ Fhadilatus Sabrina menerima Hibah dari Tergugat II pada tanggal 22 Mei 2014 dan bukti kepemilikan tanah tersebut yang menjadi objek sengketa masih dalam berbentuk SKT (surat keterangan tanah) yang masih milik Tergugat II;
6. Bahwa adalah tidak benar perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan perpanjangan dari perjanjian sewa menyewa No.161 Tanggal 28 Juni 2005 tergugat II membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 5 (lima) ini menunjukkan Penggugat sendiri tidak yakin dan ragu-ragu gugatan para penggugat sepatutnya ditolak untuk seluruhnya;
7. Yang mana dalam perjanjian sewa menyewa No.161 tanggal 28 Juni 2005 Tergugat II masih sebagai pemilik dari objek yang disengketakan;
8. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dalil-dalil Para Penggugat pada angka 6,7,8 (enam, tujuh, delapan);
9. Yang mana perjanjian sewa menyewa antara tergugat II dan Tergugat III merupakan sah adanya dan tidak bertentangan dengan hukum serta

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl

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)



peraturan yang berlaku dikarenakan Tergugat II merupakan sebagai pemilik yang sah dari objek yang disengketa;

10. Bahwa pada angka 9 (sembilan) tergugat II mengganti harga sewa menjadi Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) itu adalah fakta yang tidak benar dan tergugat II membantah dengan tegas atas dalil para penggugat tersebut;
11. Yang mana dalam pengurusan kontrak ini tergugat II ada mengeluarkan biaya-biaya para pihak demi tercapainya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dengan pihak Tergugat III, dan untuk beban biaya pengurusan pelaksanaan kontrak dengan Tergugat III ini para pihak Penggugat tidak mengeluarkan biaya sedikitpun;
12. Bahwa sisa uang yang diterima dari Tergugat II dari Tergugat III setelah dipotong dengan biaya-biaya pengurusan pelaksanaan sewa menyewa ini, sudah tergugat bagikan kepada para penggugat sendiri;
13. Bahwa pada angka 10 (sepuluh) tergugat II membantah dengan tegas apa yang didalilkan oleh para penggugat, tindakan tergugat I yang menjadi pihak penyewa/ pihak pertama tersebut sudah benar adanya dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan pada saat melakukan dan menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut Tergugat I sudah mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat II sebagai pemilik yang sah dari objek yang disengketakan untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa kepada Tergugat III;
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan tidak beralasan atas apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada angka 11 (sebelas) mengatakan tindakan tergugat II memberikan kuasa kepada tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;
15. Yang mana pada saat tergugat II memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat III, Tergugat II masih sebagai pemilik yang sah dari objek yang disengketakan dan bukan sebagai perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa pada angka 12, 13, 14, 15, 16 (dua belas, tiga belas, empat belas, lima belas, enam belas) dalil para penggugat tidak benar;
17. Yang mana Tergugat II menguasai kepada Tergugat I untuk membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat III sudah benar adanya karena dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di karenakan tergugat II yang telah memberikan kuasa

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I merupakan pemilik yang sah dari objek yang disangketakan;

18. Bahwa pada angka 17 (Tujuh belas) Tergugat II tidak menjawab somasi dari Para Penggugat itu tidak benar;

19. Yang mana pada somasi ke 1 (satu) dan somasi ke 2 (dua) somasi tersebut tergugat sudah hadir memenuhi undangan somasi tersebut, dan saat somasi ke 3 (tiga) tergugat II tidak hadir dikarenakan somasi tersebut sangat tidak beralasan;

20. Bahwa perlu dijelaskan fakta-fakta yang terjadi pada saat itu tergugat II masih sebagai pemilik yang sah dari objek yang disengketakan oleh para penggugat;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka tergugat II memohon kepada Majelis Hakim pada pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan sahnya perjanjian sewa-menyewa lahan No.245/D00-D01FA/LGL/14;
4. Menolak sita jaminan atas sebidang tanah sertifikat No.05303;
5. Menolak putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) para Penggugat;
6. Menyatakan bahwa gugatan para penggugat tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel);
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aqua et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada persidangan tanggal 19 Maret 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Bahwa menimbang Para Penggugat dalam Gugatannya telah menguraikan kronologis permasalahan dalam perkara *a quo*, maka Tergugat III

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



memandang perlu untuk dapat juga memberikan uraian mengenai fakta-fakta yang sebenarnya terjadi dan dialami oleh Tergugat III, agar Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* mendapatkan informasi dan gambaran yang berimbang, serta didasarkan pada fakta yang sebenar-benarnya. Oleh karena itu, dengan ini Tergugat III sampaikan uraian mengenai fakta-fakta yang dimaksud:

1. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2005, Tergugat III sebagai penyewa dan Tergugat II sebagai pemilik tanah, sepakat untuk melaksanakan sewamenyewa atas sebidang tanah seluas 225 m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah milik Tergugat II seluas 468 m² (empat ratus enam puluh delapan meter persegi) berlokasi di Jalan Pasundan, RT 56, RW 11, Kelurahan Kandang, Kecamatan Selebar, Kabupaten Bengkulu, Provinsi Bengkulu (selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**"), sebagaimana kesepakatan tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, Nomor 161, dibuat di hadapan Haji Thamrin Azwari, S.H., Notaris di Palembang, tanggal 28 Juni 2005 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Sewa No. 161**");
2. Bahwa sebelum Perjanjian Sewa No. 161 dibuat oleh Tergugat III dan Tergugat II, Tergugat III telah diperlihatkan oleh Tergugat II seluruh dokumen pendukung terkait Objek Sengketa, termasuk bukti kepemilikan atas Objek Sengketa yang sah, antara lain:
 - a. Surat Pernyataan, tanggal 16 Maret 2005, dibuat oleh Tergugat II;
 - b. Surat Keterangan, Nomor 593.2/50/04.2004/Pem, tanggal 17 Maret 2005, dibuat oleh Kelurahan Kandang;
 - c. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 593/01/04/2004 Pem, tanggal 18 Maret 2005, dibuat oleh Kelurahan Kandang;
 - d. Surat Keterangan Belum Kena PBB, Nomor 015/02/04.2004/PEMB. tanggal 18 Maret 2005, dibuat oleh Kelurahan Kandang;
 - e. Surat Persetujuan Anggota Keluarga, tidak bertanggal, dibuat oleh Tergugat II, Penggugat I dan Penggugat II; dan
 - f. Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Dalam Jaminan, tidak bertanggal, yang dibuat oleh Tergugat II;

Dengan adanya dokumen-dokumen pendukung di atas, Tergugat III menjadi yakin bahwa Tergugat II merupakan pemilik yang sah dan



berhak atas Objek Sengketa dan karenanya membuat Tergugat III setuju untuk membuat Perjanjian Sewa No. 161;

3. Bahwaberdasarkan Perjanjian Sewa No. 161, Tergugat III dan Tergugat II sepakat untuk melaksanakan sewa-menyewa atas Objek Sengketa untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 20 Maret 2005 sampai dengan tanggal 20 Maret 2015. Bahwa selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun tersebut, Perjanjian Sewa No. 161 tersebut berjalan dengan lancar tanpa ada permasalahan berarti di antara Tergugat III dan Tergugat II, sehingga Tergugat III dan Tergugat II sepakat untuk melakukan perpanjangan sewa pada saat jangka waktu sewa akan berakhir;
4. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2014, Tergugat III sebagai penyewa dan Tergugat II sebagai pemilik tanah sepakat untuk melakukan perpanjangan sewa atas Objek Sengketa untuk jangka 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 21 Maret 2015 sampai dengan 20 Maret 2025, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Antara Ferri Andirian dan PT Indosat Tbk, Nomor 245/D00-D01FA/LGL/14, tanggal 20 Maret 2014 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Sewa No. 245**"). Dalam Perjanjian Sewa No. 245 tersebut, Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Februari 2014 untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dalam menandatangani Perjanjian Sewa No. 245;
5. Bahwa Tergugat III menilai keinginan Tergugat II untuk memberikan kuasa kepada Tergugat I adalah sepenuhnya hak dan kewenangan dari Tergugat II. Fakta dimana Tergugat I adalah anak dari istri kedua Tergugat I juga tidak menghalangi Tergugat III untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Sewa No. 245 dengan Tergugat I yang dalam hal tersebut bertindak selaku kuasa dari Tergugat II. Hal tersebut didasari dengan melihat pada: (i) Tergugat I sudah mendapatkan Surat Kuasa tanggal 20 Februari 2014; dan (ii) Tergugat II telah memberikan kepastian dan jaminan secara tertulis terhadap kepemilikannya atas Objek Sengketa;
6. Bahwa setelah Perjanjian Sewa No. 245 ditandatangani, Tergugat III juga telah melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara lunas dan sekaligus kepada rekening bank atas nama Tergugat I sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Perjanjian Sewa No. 245. **Selanjutnya, Tergugat III tidak pernah melakukan**

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



penggantian dalam bentuk apapun terhadap ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Sewa No. 245 yang mengatur terkait harga sewa atas Objek Sengketa. Tergugat III dalam melaksanakan Perjanjian Sewa No. 245 selalu berlandaskan pada itikad baik dan ketentuan hukum yang berlaku. **Tergugat III juga tidak pernah mengetahui adanya penggantian harga sewa tersebut;**

7. Bahwa setelah kurang lebih 5 (lima) tahun sejak Perjanjian Sewa No. 245 ditandatangani dan dilaksanakan, Tergugat III baru mengetahui adanya klaim-klaim atas Objek Sengketa tersebut dari Para Penggugat. Para Penggugat pada pokoknya mengajukan permintaan-permintaan yang tidak relevan kepada Tergugat III dan karenanya Tergugat III menilai tidak dapat menerima permintaan dari Para Penggugat. Di sisi lain, perbuatan Tergugat III dalam membuat dan melaksanakan Perjanjian Sewa No. 245 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya Tergugat III sebagai penyewa memiliki hak yang dilindungi dan seharusnya dihormati oleh Para Penggugat;
8. Bahwa perlu juga Tergugat III jelaskan terkait tower yang berada di atas Objek Sengketa tersebut sudah dijual oleh Tergugat III kepada PT Profesional Telekomunikasi Indonesia (selanjutnya disebut "**Protelindo**") pada tanggal 14 Oktober 2019. Hal mana penjualan tersebut juga mengakibatkan peralihan haksewa yang dimiliki oleh Tergugat III berdasarkan Perjanjian Sewa No. 245 kepada Protelindo sebagai pemilik tower yang baru. Adapun Tergugat II mengetahui tentang penjualan dan peralihan ini;
9. Bahwa Tergugat III pada dasarnya memandang permasalahan dalam perkara *quo* merupakan permasalahan yang berakar pada urusan keluarga yang seharusnya diselesaikan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Lebih lanjut, **secara hukum Tergugat III bukan merupakan pihak yang seharusnya dimintakan pertanggung jawaban apapun dalam perkara a quo.** Dengan demikian, melalui Jawaban ini, Tergugat III sampaikan dalil bantahan dan pembelaan atas Gugatan Para Penggugat tersebut;

II. JAWABAN DALAM EKSEPSI

Sebelum Tergugat III menjawab dalam Pokok Perkara terkait dalil-dalil Para Penggugat yang diuraikan dalam Gugatan, maka **Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim** pemeriksa perkara *a quo* untuk dapat

Halaman 12 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



memeriksa dan mempertimbangkan terlebih dahulu dalil-dalil bantahan/ jawaban dalam Eksepsi yang Tergugat III sampaikan sebagaimana uraian-uraian di bawah ini:

A. Para Penggugat Telah Salah Menarik Tergugat III Sebagai Pihak Dalam Perkara *A Quo* (*Exceptio Error In Persona*)

1. Bahwa dalam Gugatannya, Para Penggugat menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah melakukan sewa-menyewa atas Objek Sengketa dengan Tergugat I dan Tergugat II yang tertuang dalam Perjanjian Sewa No. 245. Seharusnya, pengajuan Gugatan diajukan kepada pihak yang tepat, yaitu dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II, terlebih dalam hal pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diajukan oleh Para Penggugat. **Bahwa Tergugat III denganinimenyampaikanbahwa Para Penggugat telah melakukan kekeliruan dengan menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal mana kekeliruan tersebut telah memenuhi unsur cacat formil suatu gugatan (*Error In Persona*);**
2. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" terbitan Sinar Grafika tahun 2005, pada halaman 436-499, pada pokoknya menjelaskan mengenai eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi dan salah satu bentuknya adalah Eksepsi *Error In Persona*. Dijelaskan, tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat *Error In Persona*. Bentuk atau jenis peristiwa Eksepsi *Error In Persona* yang dapat diajukan, termasuk peristiwa dimana ditemukan kekeliruan pihak yang ditarik sebagai tergugat dalam suatu perkara. Lebihlanjut, pihak yang bersangkutan tersebut dapat mengajukan Eksepsi *Error In Persona* di persidangan, dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru;
3. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat III adalah sebagai penyewa yang beritikad baik dan taat pada seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Sebagaimana telahT ergugat III uraikansebelumnya di atas, Tergugat III telah: (i) ditunjukkan seluruh dokumen pendukung yang menunjukkan bukti kepemilikan Tergugat II atas Objek Sengketa; dan (ii) mendapatkan kepastian dan jaminan tertulis dari Tergugat II yang pada pokoknya menjelaskan bahwa

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Tergugat II adalah pemilik sepenuhnya yang sah atas Objek Sengketa;

4. Bahwa kepastian dan jaminan tertulis dari Tergugat II tersebut tertuang dalam Pasal 10 Perjanjian Sewa No. 245 yang isinya adalah sebagai berikut:

“1. **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** bahwa Obyek Sewa dalam **PERJANJIAN** ini adalah merupakan **hak sepenuhnya dari PIHAK PERTAMA**, bebas dari sengketa atau sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan.

2. **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa dirinya **telah memiliki persetujuan tertulis dari ahli waris lainnya**, jika ada (dalam dirinya merupakan ahli waris atas Obyek Sewa) dan/ atau **persetujuan tertulis sebagaimana diberikan oleh suami/ istrinya** (sebagaimana berlaku) dan berhak serta berwenang untuk menyepakati **PERJANJIAN** ini. Jika diperlukan, maka **PIHAK PERTAMA** wajib untuk memberikan kepada **PIHAK KEDUA** surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 ini;

3. **PIHAK PERTAMA** selanjut nya menjamin **PIHAK KEDUA** bahwa **PIHAK KEDUA** dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari Obyek Sewa termasuk seluruh fasilitas yang berhak dimanfaatkan oleh **PIHAK KEDUA** sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 **PERJANJIAN** ini dengan tidak mendapat gangguan dari pihak lain selama Jangka Waktu Sewa berakhir dan segala kerugian yang diderita oleh **PIHAK KEDUA** sebagai akibat dari gangguan-gangguan itu, jika ada, **menjadi tanggungan PIHAK PERTAMA**, kecuali hal-hal yang terjadi karena Keadaan Kahar (Force Majeure);

4. **PIHAK PERTAMA** membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala tuntutan, permintaan dan tindakan yang berkaitan dengan kepemilikan atas Obyek Sewa dan/ atau pemanfaatan Obyek Sewa dari pihak ketiga termasuk naum tidak terbatas pada warga sekita maupun ahli waris lainnya (jika ada).”;



5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka **jelas** Tergugat II selaku pemilik tanah telah memberikan kepastian dan jaminan tertulis kepada Tergugat III selaku penyewa, atas hal-hal berikut:
 - a. Tergugat II adalah pemilik sepenuhnya atas Objek Sengketa yang sah;
 - b. Tergugat II telah mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak lainnya yang berkepentingan, termasuk ahliwaris dan istri;
 - c. Objek Sengketa adalah bebas dari sengketa, sitaan atau tuntutan dari pihak ketiga;
 - d. Tergugat II akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila ada sengketa, tuntutan atau gangguan dari pihak ketiga; dan
 - e. Tergugat II membebaskan Tergugat III apabila ada sengketa, tuntutan atau gangguan dari pihak ketiga;
6. Bahwa oleh karena itu, Tergugat III terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat, menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Sewa No. 245. **Dalam hal, Para Penggugat memiliki permasalahan atas Objek Sengketa dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II dan bukan merupakan tanggung jawab dari Tergugat III.** Hal ini telah menunjukkan bahwa Tergugat III dalam perkara *quo* adalah sebagai tergugat yang keliru (*gemisaanhoedanigheid*);
7. Bahwa dapat disimpulkan, **Para Penggugat telah terbukti keliru dengan menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *quo* (*Error In Persona*).** Oleh karena itu, Tergugat III tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban dalam bentuk apapun dalam perkara *quo*, karena sejatinya sejak awal, Tergugat III tidak seharusnya menjadi pihak dalam perkara *quo*;
8. Bahwa sejalan dengan uraian tersebut di atas, Tergugat III secara hukum terbukti tidak seharusnya menjadi pihak dalam perkara *quo*. Mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "**KUHPerdata**") mengatur ketentuan sebagai berikut:

"Jika orang-orang yang melakukan perbuatan-perbuatan tersebut menyatakan bahwa mereka mempunyai suatu hak atas barang yang disewakan, atau jika penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barang yang disewa"

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



atau untuk menerima pelaksanaan pengabdian pekarangan, maka ia 1 wajib memberitahukan hal itu kepada pihak yang menyewakan dan dapat memanggil pihak tersebut sebagai penanggung;

Bahkan ia dapat menuntut supaya ia **dikeluarkan dari perkara**, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barang yang bersangkutan.”;

9. Bahwa Pasal 1558 KUHPerdata pada pokoknya mengatur jika seseorang (Tergugat II) telah menyatakan dirinya adalah pemilik sepenuhnya yang sah atas suatu barang yang disewakan (Objek Sengketa), maka dalam hal adanya sengketa atau tuntutan atas barang yang disewakan tersebut, penyewa (Tergugat III) memberitahukan kepada pihak yang menyewakan (Tergugat II) untuk menjadikannya sebagai penanggung yang bertanggung jawab penuh atas sengketa atau tuntutan tersebut. Bahwa lebih lanjut, penyewa yang dimaksud dapat menuntut untuk dikeluarkan dari perkara;

10. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*” terbitan Alumni tahun 1986, pada halaman 227-228, menjelaskan mengenai gangguan dari pihak ketiga terhadap penyewa dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu: (i) gangguan atas dasar hak (*trouble de roite*); dan (ii) gangguan atas kenyataan (*trouble de fait*). **Pada gangguan yang didasarkan atas hak yang ada pada pihak ketiga, sudah sewajarnya untuk mewajibkan pihak yang menyewakan bertanggung jawab atas gangguan tersebut;**

Hal mana gangguan atas dasar hak tersebut adalah yang dimaksud dalam Pasal 1558 KUHPerdata tersebut dan dalam kondisi tersebut, maka penyewa memiliki hak menuntut untuk dikeluarkan dari perkara;

11. Bahwa lagi pula selain dari uraian-uraian di atas, secara hukum saat ini Tergugat III sudah bukan menjadi pihak penyewa terhadap Objek Sengketa karena hak sewa berdasarkan Perjanjian Sewa No. 245 sudah beralih kepada Protelindo sebagai akibat dari penjualan tower dari Tergugat III kepada Protelindo. Dengan demikian, melihat seluruh uraian di atas sebelumnya, maka jelas Tergugat III tidak bertanggung jawab atas permasalahan yang



dituntut oleh Para Penggugat dan Tergugat III secara hukum wajib dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*; dan

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan mengandung cacat formil, dimana Para Penggugat telah keliru untuk menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*Error in Persona*). Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atausekurang-sekurangnya menyatakan Tergugat III agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan karenanya menyatakan Tergugat III tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apapun dalam perkara *a quo*;

B. Para Penggugat Memiliki Itikad Buruk Dalam Menuntut Kerugian Terhadap Para Penggugat (*Exceptio Doli Mali/ DoliPraesentis*)

1. Para Penggugat dalam butir 19 halaman 4 Gugatan menyampaikan dalil sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT secara hukum mengalami kerugian:

- 1.) *Materil berupa sewa selama 10 Tahun x Rp. 40.000.000,- : Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah);*
- 2.) *Imateril berupa biaya-biaya dan waktu yang tersita dalam pengurusan perkara ini sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).";*

Selanjutnya, Para Penggugat dalam butir 6 Petitemnya memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk memutus hal sebagai berikut:

"PARA TERGUGAT SECARA TANGGUNG RENTENG HARUS membayar kerugian yang di derita PENGGUGAT baik MATERIL maupun IMMATERIL sejumlah Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)";

2. Bahwa seandainya punbenar (*quod non*) Para Penggugat telah mengalami kerugian atau kehilangan haknya, maka jumlah kerugian materil bukanlah dihitung untuk masa sewa 10 (sepuluh) tahun yang nilainya sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). **Faktanya** sewa-menyewa antara Tergugat III dengan Tergugat II yang didasari oleh Perjanjian Sewa No. 245 **baru**



berlangsung selama kuranglebih 5 (lima) tahun. Sehingga tidak benar apabila Para Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

3. Bahwa selain itu, terkait dengan kerugian imateril yang dituntut oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dan rinci apa saja kerugian imateril yang telah dialami oleh Para Penggugat. Hal ini jelas memperlihatkan itikad buruk Para Penggugat yang mengada-ada dalam mengajukan tuntutan ganti rugi;
4. Bahwa penyesatan fakta oleh Para Penggugat tersebut jelas memperlihatkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, khususnya mengenai perhitungan ganti rugi telah dibuat oleh Para Penggugat dengan licik dan tanpa itikad baik;
5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim pemeriksa perkaraa *quo* sependapat dengan Tergugat III bahwa Gugatan telah diajukan secara licik dan tanpa itikad baik atau mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/ atau *Vexatious Litigation* karena:
 - a. Gugatan dibuat mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya; dan
 - b. Gugatan ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata;
6. Bahwa dengan demikian, adalah wajar dan sepantasnya apabila Majelis Hakim pemeriksaperkaraa *quo* menerima Eksepsi Doli Mali/ Doli Praeentis yang diajukan oleh Tergugat III, dengan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. Alasan Permohonan Sita Jaminan Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Acara Yang Berlaku (Eksepsi *Obscuur Libel*)

1. Bahwa Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang alasan hukum sita jaminan sebagaimana disampaikan dalam Gugatannya. Mengacu pada ketentuan dalam Angka 1 huruf a Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 (SEMA No. 5 Tahun 1975) mengatur dan menyatakan sebagai berikut:

“agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.)” ;

Selanjutnya ketentuan Pasal 227 Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R.) mengatur dan menyatakan sebagai berikut:

“ bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan dapat memberi perintah supaya disita barang itu..... ”;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Angka 1 huruf a SEMA No. 5 Tahun 1975 jo. Pasal 227 H.I.R., maka sita jaminan hanya dapat diterapkan pada perkara hutang piutang. Dalam hal ini, Tergugat III tidak pernah memiliki suatu urusan hutang piutang dengan Para Penggugat, dan kedudukan Para Penggugat dalam perkara *a quo* bukanlah orang yang memiliki kepentingan sebagai penagih hutang (kreditur);
3. Disamping itu permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat sesungguhnya keluar dari esensi dan filosofi dari sita jaminan, yang mana seharusnya pengajuan sita jaminan adalah terhadap harta benda dari Tergugat untuk mengamankan gugatan agar tetap bisa *executable* (dapat dieksekusi), sedangkan dalam perkaraa *quo*, objek yang dimohonkan sita jaminan adalah milik Para Penggugat sendiri, sehingga sepatutnya permohonan sita jaminan itu tidak perlu diajukan;
4. Dengandemikian, dalil Para Penggugat tentang sita jaminan ini haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum. Berdasarkan uraian diatas, maka cukup beralasan hukum jika Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atausetidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Jawaban Dalam Eksepsi tersebut di atas, *mutatis-mutandis*, merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini.

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Adapun bantahan Tergugat III terhadap dalil-dalil hukum Para Penggugat pada bagian Pokok Perkara adalah sebagai berikut

A. Terkait Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Tergugat III Mengetahui Pihak Yang Berwenang Dalam Perjanjian Sewa No. 245

1. Para Penggugat dalam butir 12 halaman 3 Gugatan menyampaikan dalil sebagai berikut:
"Bahwa Tergugat III (tiga) dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut patut di duga mengetahui siapa sebenarnya yang harus Pihak/ Penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut karena perjanjian No. 245/D00-D01FA/LGL/14 merupakan perpanjangan dari perjanjian sewa-menyewa No.160 tanggal 28-6-2015 yang di buat oleh Notaris H. Thamrin Azwar I, S.H.";
2. Berdasarkan dalil Para Penggugat yang dikutip di atas, Para Penggugat berusaha menjelaskan bahwa Tergugat III mengetahui bahwa Penggugat I atau Penggugat II adalah pihak yang berwenang dalam Perjanjian Sewa No.245 karena sebelumnya pernah membuat Perjanjian Sewa No. 160. **Tergugat III menilai bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak relevan dan sama sekali tidak membuktikan apa pun;**
3. Bahwa **andai kata pun** Tergugat III dianggap mengetahui Penggugat I dan Penggugat II pada waktu dibuatnya Perjanjian Sewa No.161, hal tersebut tidak serta-merta membuktikan bahwa Tergugat III mengetahui apakah Penggugat I atau Penggugat II adalah pihak yang berwenang dalam Perjanjian Sewa No. 245;
4. Bahwa sebelum Tergugat III membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa No. 245, Tergugat III telah diperlihatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II seluruh dokumen pendukung yang menunjukkan kepemilikan Tergugat II yang sah atas Objek Sengketa. **Dokumen-dokumen tersebut menunjukkan bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas Objek Sengketa dan menunjukan Tergugat I telah bertindak secara sah sebagai kuasa dari Tergugat II dalam membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa No. 245;**
5. Bahwa patut diingat pada saat Perjanjian Sewa No. 245 dibuat, Tergugat III belum melakukan hibah atas Objek Sengketa kepada

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Penggugat I. Hibah dilakukan pada tanggal 22 Mei 2014, sedangkan Perjanjian Sewa No. 245 dibuat pada tanggal 20 Maret 2014, atau sekitar 2 (dua) bulan sebelum dilakukan hibah;

6. Bahwa selanjutnya perlu Tergugat III jelaskan, terkait urusan hubungan pernikahan antara Tergugat II dengan Penggugat II adalah urusan pribadi diantara kedua belah pihak tersebut. **Dalam Perjanjian Sewa No. 245, Tergugat III telah mendapatkan kepastian serta jaminan dari Tergugat II bahwa Objek Sengketa adalah benar sepenuhnya milik dari Tergugat II.** Tergugat III tidak mungkin dan tidak pantas untuk mengetahui urusan hubungan pernikahan antara Tergugat II dengan Penggugat II. Terkait perceraian yang terjadi di antara kedua belah pihak, khususnya urusan pembagian hartagono-gini adalah sepenuhnya urusan Tergugat II dan Penggugat II. Oleh karena itu, Tergugat III dengan itikad baik mempercayai sepenuhnya kepastian dan jaminan yang diberikan oleh Tergugat II dalam Perjanjian Sewa No. 245;

7. Bahwa sebagaimana Tergugat III telah uraikan sebelumnya di atas, kepastian dan jaminan yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III tertulis secara jelas dalam Pasal 10 Perjanjian Sewa No. 245, yang isinya adalah sebagai berikut:

- “1. **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** bahwa Obyek Sewa dalam **PERJANJIAN** ini adalah merupakan **hak sepenuhnya dari PIHAK PERTAMA**, bebas dari sengketa atau sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan;
2. **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa dirinya **telah memiliki persetujuan tertulis dari ahli waris lainnya**, jika ada (dalam dirinya merupakan ahli waris atas Obyek Sewa) dan/ atau **persetujuan tertulis sebagaimana diberikan oleh suami/ istrinya** (sebagaimana berlaku) dan berhak serta berwenang untuk menyepakati **PERJANJIAN** ini. Jika diperlukan, maka **PIHAK PERTAMA** wajib untuk memberikan kepada **PIHAK KEDUA** surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 ini;
3. **PIHAK PERTAMA** selanjutnya menjamin **PIHAK KEDUA** bahwa **PIHAK KEDUA** dapat menjalankan **hak haknya sebagai penyewa dari Obyek Sewa** termasuk seluruh

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



fasilitas yang berhak dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 PERJANJIAN ini dengan tidak mendapat gangguan dari pihak lain selama Jangka Waktu Sewa berakhir dan segala kerugian yang diderita oleh PIHAK KEDUA sebagai akibat dari gangguan-gangguan itu, jika ada, **menjadi tanggungan PIHAK PERTAMA**, kecuali hal-hal yang terjadi karena Keadaan Kahar (Force Majeure);

4. **PIHAK PERTAMA membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan, permintaan dan tindakan yang berkaitan dengan kepemilikan atas Obyek Sewa dan/ atau pemanfaatan Obyek Sewa dari pihak ketiga termasuk naum tidak terbatas pada warga sekita maupun ahli waris lainnya (jika ada);**
8. Berdasarkan ketentuan di atas, maka jelas Tergugat II telah memberikan kepastian dan jaminan kepada Tergugat III bahwa Objek Sengketa adalah merupakan hak sepenuhnya dari Tergugat II serta menjamin Objek Sengketa bebas dari sengketa atau sitaan. Atas dasar tersebut, Tergugat III meya kini bahwa pada saat itu, Objek Sengketa adalah sah sepenuhnya dimiliki oleh Tergugat II;
9. Bahwa kewajiban Tergugat II terhadap Tergugat III tersebut pada dasarnya telah diatur dalam ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPerdata yang isinya adalah sebagai berikut:
"Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:
 1. *Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;*
 2. *Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan; dan*
 3. *Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.*";
10. Bahwa, R. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Aneka Perjanjian" terbitan Citra Aditya Bakti, tahun 1975, pada halaman 42, pada pokoknya menjelaskan kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada sipenyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak sipenyewa untuk memakai barang yang disewa. Dengandemikian, maka secara hukum Tergugat II memang sudah sepatutnya memberikan kepastian serta jaminan atas Objek Sewa kepada Tergugat III dan bertanggung jawab dalam hal terjadi permasalahan sebagaimana terjadi dalam perkara *a quo*;

11. Bahwa oleh karena itu, sudah seharusnya Tergugat III menerima haknya sebagai penyewa ObjekSengketa, yaitu menikmati Objek Sengketa dengan tenteram tanpa adanya gangguan, dalam ini tuntutan dari Para Penggugat selama berlangsungnya masa sewa. Dengan demikian, Tergugat III terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat III telah mendapatkan kepastian serta jaminan dari Tergugat II. Sebaliknya, perbuatan Tergugat III justru telah dilindungi oleh ketentuan hukum yang berlaku; dan
12. Bahwa dengan demikian, Tergugat III membantah tuduhan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III mengetahui siapa pihak yang berwenang dalam Perjanjian Sewa No. 245, karena pada faktanya, Tergugat III hanya mengetahui Tergugat II sebagai pemilik sepenuhnya yang sah atas Objek Sengketa berdasarkan dokumen pendukung yang ditunjukkan serta kepastian dan jaminan yang diberikan secara tertulis dari Tergugat II;

B. Terkait Dalil Para Penggugat Yang Menuduh Para Tergugat Telah Mengganti Harga Sewa Dalam Perjanjian Sewa No. 245.

1. Para Penggugat dalam butir 9 halaman 2 Gugatan menyampaikan dalil sebagai berikut:
“Bahwa oleh Para Tergugat pada Pasal 5 mengenai “Harga Sewa” tersebut di ganti menjadi Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga total selama 10 Tahun masa sewa menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)”;
Selanjutnya, Para Penggugat dalam butir 15 poin 3 halaman 3 Gugatanmenyampaikandalilsebagai berikut:
“PARA TERGUGAT dengan itikad buruk sudah mengganti isi Pasal 5 mengenai “HARGA SEWA” dari semula Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pertahun selama sepuluh tahun menjadi

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) menjadi Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah pertahun) selama sepuluh tahun menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)";

2. Para Penggugat dalam dalil-dalil tersebut menuduh Para Tergugat telah mengganti ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Sewa No. 245 yang mengatur mengenai harga sewa atas Objek Sengketa, hal mana perbuatan tersebut dianggap Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa Tergugat III secara tegas membantah apa yang dituduhkan oleh Para Penggugat tersebut. Tergugat III tidak pernah melakukan atau terlibat dalam perbuatan mengganti harga sewa sebagaimana dituduhkan oleh Para Penggugat, baik dengan Tergugat I ataupun dengan Tergugat II, maupun secara bersama-sama dengan keduanya. Bahkan, Tergugat III sebelumnya tidak pernah mengetahui adanya perbuatan penggantian nilai harga sewa dalam Perjanjian Sewa No. 245 tersebut, sampai dengan munculnya permasalahan *a quo*;
4. Bahwa Para Penggugat telah keliru apabila menuduh Para Tergugat telah mengganti ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Sewa No. 245 terkait harga sewa. Sebagaimana telah Tergugat III tegaskan di atas, Tergugat III tidak pernah melakukan atau terlibat dalam perbuatan mengganti harga sewa tersebut. Dalam hal Para Penggugat mengetahui dan dapat membuktikan bahwa Perjanjian Sewa No. 245 benar telah dirubah, maka hal tersebut tidaklah terjadi atas kehendak dan sepengetahuan dari Tergugat III;
5. Bahwa perlu juga Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* ketahui, Tergugat III sejak awal sudah melakukan pembayaran sewa kepada Tergugat I secara lunas dan sekaligus sebesar Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 2 Mei 2014. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam: (i) Pasal 6 Perjanjian Sewa No. 245 yang mengatur pembayaran sewa dilakukan Tergugat III dengan cara transfer ke rekening bank atas nama Tergugat I; dan (ii) Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Sewa No. 245 yang mengatur bahwa Pajak Penghasilan (Pph) sebesar 10% (sepuluh persen) atas penerimaan harga sewa menjadi tanggungan Tergugat II dan akan dipotong langsung oleh Tergugat III untuk disetorkan kepada kas negara;

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



6. Bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I atau Tergugat II. Lebih lanjut, Tergugat III juga tidak pernah menerima pengembalian uang pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat I atau Tergugat II, dalam hal benar telah terjadi penggantian pengurangan nilai harga sewa ketika masa sewa sedang berlangsung;
7. Bahwa dengan demikian, melihat pada fakta dimana kewajiban pembayaran telah dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I, maka Tergugat III sama sekali tidak memiliki kepentingan apapun terkait dapat berubahnya nilai harga sewa tersebut. Secara logis dapat dipahami, untuk apa Tergugat III ingin mengganti lebih kecil nilai harga sewa yang tertulis dalam Perjanjian Sewa No. 245, padahal Tergugat III tidak mendapatkan keuntungan apapun atas perbuatan tersebut, karena faktanya Tergugat III telah membayar Tergugat II melalui rekening Tergugat I sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta) [setelah dipotong PPh dari harga sewa sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)], bukan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), serta juga tidak mendapatkan pengembalian uang pembayaran. Oleh karena itu, sungguh menjadi tidak masuk akal apabila ada pihak yang berpikiran Tergugat III ingin melakukan penggantian nilai harga sewa tersebut;
8. Bahwa oleh karena itu, maka dapat dipertanyakan atas dasar apa Para Penggugat dapat menuduh Tergugat III ikut melakukan atau terlibat dalam penggantian nilai harga sewa tersebut? Para Penggugat terbukti telah menyampaikan tuduhan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Pada faktanya Tergugat III justru tidak mengetahui hal tersebut dan tidak pernah melakukan atau pun terlibat dalam perbuatan mengganti nilai harga sewa dalam Perjanjian Sewa No. 245;
9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dalil Para Penggugat tersebut dibuat dengan keliru, karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Para Penggugat yang dibuat berdasarkan dalil yang keliru;

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



C. Terkait Permintaan Para Penggugat Agar Para Tergugat Secara Tanggung Renteng Membayar Kerugian Diderita Oleh Para Penggugat

7. Para Penggugat dalam Petitumnya menyampaikan permintaan kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, baik kerugian materil maupun kerugian imateril yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil berupa sewa selama 10 (sepuluh) tahun sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah); dan
 - b. Kerugian imateril berupa biaya-biaya dan waktu yang tersita dalampe ngurusan perkara sebesarRp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
8. Bahwa Tergugat III tegaskan kembali, terhadap seluruh dalil dan tuduhan yang disampaikan Para Tergugat terhadap Tergugat III adalah keliru. Secara singkat dapat Tergugat III jelaskan kembali hal-hal sebagai berikut:
 - a. Tergugat III terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat dan melaksanakan Perjanjian Sewa No. 245, mengingat perbuatan Tergugat III didasari dengan itikad baik dan sesuai dengan seluruh ketentuan hukum yang berlaku; dan
 - b. Tergugat III terbukti tidak pernah melakukan perubahan nilai harga sewa pada Perjanjian Sewa No. 245 sebagaimana dituduhkan oleh Para Penggugat;
9. Bahwa mohon Majelis Hakim pemeriksa perkaraa *quo* mempertimbangkan seluruh uraianTergugat III dan bantahan terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang telah dijelaskan dibagian atas sebelumnya, karena dengan demikian, maka menjadi terang dan jelas Tergugat III terbukti tidak melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum sebagaimana dituduhkan oleh Para Penggugat. Oleh karena itu Tergugat III tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apapun dari Para Penggugat;
10. Bahwa tuntutan Para Penggugat tersebut diajukan untukPara Tergugat. Namun, dengan mempertimbangkan uraian Tergugat III

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



di atas, maka jelas Tergugat III tidak bersalah dan tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apapun. Oleh sebab itu, Para Penggugat terbukti telah keliru, seharusnya Para Penggugat tidak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat III yang terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa disamping hal sebagaimana Tergugat III sampaikan di atas, tuntutan kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat juga mengandung ketidak jelasan karena berkontradiksi dengan fakta yang ada. Bahwa Para Penggugat meminta ganti rugi atas sewa selama 10 (sepuluh) tahun, sedangkan dalam faktanya sewa-menyewa antara Tergugat III dengan Tergugat II baru berlangsung selama kurang lebih 5 (lima) tahun. Untuk itu, terbukti Para Penggugat memiliki itikad buruk dalam menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat. Lebih lanjut, Para Penggugat juga tidak dapat menguraikan secara jelas dan rinci mengenai kerugian imateril yang dialami oleh Para Penggugat. Dengan demikian, maka tuntutan kerugian Para Penggugat terbukti tidak berdasar dan karenanya mohon Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menolak permintaan ganti rugi Para Penggugat tersebut; dan
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka mohon Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar menolak permintaan Para Penggugat yang meminta agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian diderita oleh Para Penggugat, baik kerugian materil mau pun imateril yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

VI. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan dan dijelaskan di atas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara *a quo* berdasarkan fakta yang sebenarnya dan hukum yang berlaku, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III; dan
2. Menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



atau sekurang-kurangnya Tergugat III agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Apabila Majelis Hakimpemeriksaperkara *aquo* berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 2 April 2020 yang secara lengkap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Replik para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 20 April 2020 dan Tergugat III telah mengajukan Dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 8 April 2020, masing-masing Duplik Para Tergugat tersebut secara lengkap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (*Exceptio Obscurae Libellum*), karena gugatan tidak memiliki landasan dan dasar hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi pokok gugatan Penggugat, yang pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dalam membuat perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat II menyatakan berhadapan atas bidang tanah yang menjadi objek perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 dan perjanjian tersebut dibuat tanpa ada persetujuan dari Penggugat II dan begitu juga Penggugat I sebagai anak kandung dari Penggugat II dan Tergugat II yang telah dewasa secara hukum merasa be



rhak atas objek perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 yang dihibahkan oleh Tergugat II berdasarkan surat hibah tertanggal 22 Mei 2014 dan sudah bersertifikat hak milik Nomor 05303 atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa pada Pasal 5 perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 mengenai "Harga Sewa" di sepakati nilai sewa pertahunnya adalah Rp 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah), dengan total dalam jangka waktu 10 tahun sejumlah Rp 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), kemudian oleh Para Tergugat pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" tersebut di ganti menjadi Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) sehingga total selama 10 Tahun masa sewa menjadi sejumlah Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat, gugatan didasari adanya perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 tanpa persetujuan dari Para Penggugat dan ditambah dengan mengganti "harga sewa" yang termuat dalam Pasal 5 perjanjian tersebut, dari nilai sewa pertahunnya adalah Rp 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah) menjadi Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) yang dianggap suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II bertindak sebagai PIHAK PERTAMA dalam perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14, karena tidak mendapat persetujuan dari Penggugat II sebagai orang yang merasa berhak dan dirugikan, kemudian mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri dengan menguraikan posita gugatannya, maka jelaslah gugatan Penggugat tersebut telah jelas maksud dan tujuannya serta mempunyai dasar dan landasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam perkara ini telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

Ad.1. Para Penggugat Telah Salah Menarik Tergugat III Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo (Exceptio Error In Persona)

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi ini, Tergugat III pada pokoknya menyampaikan alasan :

- Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Seharusnya, pengajuan Gugatan diajukan kepada pihak yang tepat, yaitu dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II, terlebih dalam hal pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diajukan oleh Para Penggugat. Kekeliruan tersebut telah memenuhi unsur cacat formil suatu gugatan (*Error In Persona*);



- Bahwa Tergugat III adalah sebagai penyewa yang beritikad baik dan taat pada seluruh ketentuan hukum yang berlaku

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II di atas, materi pokok gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dalam membuat perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 yang dibuat oleh Para Tergugat, dimana Tergugat III adalah sebagai PIHAK KEDUA;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat II menyatakan berhak atas bidang tanah yang menjadi objek perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 dan perjanjian tersebut dibuat tanpa ada persetujuan dari Penggugat II dan begitu juga Penggugat I sebagai anak kandung dari Penggugat II dan Tergugat II yang telah dewasa secara hukum merasa berhak atas objek perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 yang dihibahkan oleh Tergugat II berdasarkan surat hibah tertanggal 22 Mei 2014 dan sudah bersertifikat hak milik Nomor 05303 atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat, gugatan didasarkan adanya perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 tanpa persetujuan dari Para Penggugat dan ditambah dengan mengganti "harga sewa" yang termuat dalam Pasal 5 perjanjian tersebut, dari nilai sewa pertahunnya adalah Rp 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah) menjadi Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) yang dianggap suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III bertindak sebagai PIHAK KEDUA dalam perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14, karena tidak mendapat persetujuan dari Penggugat II sebagai orang yang merasa berhak dan dirugikan, kemudian mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri dengan menguraikan posita gugatannya, maka jelaslah gugatan Penggugat yang menarik Tergugat III sebagai pihak Tergugat serta mempunyai dasar dan landasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah dalam perkara ini terdapat perbuatan melawan hukum? dan apakah Tergugat III terlibat atau mempunyai tanggung jawab terhadap perbuatan melawan hukum tersebut, telah masuk dalam ranah pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka alasan Eksepsi Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad.2. Para Penggugat Memiliki Itikad Buruk Dalam Menuntut Kerugian Terhadap Para Penggugat (*Exceptio Doli Mali / Doli Praesentis*)

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi ini, Tergugat III pada pokoknya menyampaikan alasan :



- Bahwa permintaan ganti rugi dalam gugatan baik materil berupa sewa selama 10 tahun x rp. 40.000.000,- : Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah) dan Imateril berupa biaya-biaya dan waktu yang tersita dalam pengurusan perkara ini sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan supaya Para Tergugat secara tanggung renteng harus membayar kerugian sejumlah Rp 650.000.000,00 (Enam ratus lima puluh juta rupiah)” adalah tidak benar dan dibuat oleh Para Penggugat dengan licik dan tanpa itikad baik;
- Bahwa terhadap kerugian imateril yang dituntut oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dan rinci apa saja kerugian imateril yang telah dialami oleh Para Penggugat. Hal ini jelas memperlihatkan itikad buruk Para Penggugat yang mengada-ada dalam mengajukan tuntutan ganti rugi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Ad. 1. alasan E eksepsi Tergugat III di atas, bahwa apakah dalam perkara ini terdapat perbuatan melawan hukum? dan apakah Para Penggugat menderita kerugian materil atau Imateril, kemudian apakah Tergugat III mempunyai tanggung jawab terhadap perbuatan melawan hukum tersebut, telah masuk dalam ranah pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan eksepsi dalam Ad.2. ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka alasan Eksepsi Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad.3. Alasan Permohonan Sita Jaminan Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Acara Yang Berlaku (Eksepsi *Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi ini, Tergugat III pada pokoknya menyampaikan alasan

- Bahwa Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang alasan hukum sita jaminan sebagaimana ketentuan dalam Angka 1 huruf a Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 (SEMA No. 5 Tahun 1975);
- Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Angka 1 huruf a SEMA No. 5 Tahun 1975 jo. Pasal 227 H.I.R., maka sita jaminan hanya dapat diterapkan pada perkara hutang piutang. Dalam hal ini, Tergugat III tidak pernah memiliki suatu urusan hutang piutang dengan Para Penggugat, dan kedudukan Para Penggugat dalam perkara *a quo* bukanlah orang yang memiliki kepentingan sebagai penagih hutang (kreditur);

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat sesungguhnya keluar dari esensi dan filosofi dari sita jaminan, yang mana seharusnya pengajuan sita jaminan adalah terhadap harta benda dari Tergugat untuk mengamankan gugatan agar tetap bisa *executable* (dapat dieksekusi), sedangkan dalam perkara *quo*, objek yang dimohonkan sita jaminan adalah milik Para Penggugat sendiri, sehingga sepatutnya permohonan sita jaminan itu tidak perlu diajukan;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata yang menguraikan permintaan sita jaminan dalam posita gugatan adalah hal yang lumrah dan dapat diterima dalam menguraikan konstruksi positanya dan tidaklah serta merta mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

Menimbang, bahwa selanjutnya, apakah dalam perjalanan perkara ini akan ditindak lanjuti dengan mengajukan permohonan secara khusus untuk meletakkan sita jaminan dan apakah permintaan sita jaminan tersebut beralasan hukum atau tidak, masih akan menunggu perjalanan persidangan perkaranya dan ternyata dalam perkara ini, sampai putusan diucapkan tidak terdapat pengajuan secara khusus untuk diletakkan sita jaminan dalam perkara ini dan Majelis Hakim juga tidak pernah mengeluarkan penetapan tentang sita jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka alasan Eksepsi Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dalam membuat perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 yang tidak ada persetujuan dari Penggugat II dan pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" di sepakati nilai sewa pertahunnya adalah Rp 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah), dengan total dalam jangka waktu 10 tahun sejumlah Rp 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), kemudian oleh Para Tergugat pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" tersebut di ganti menjadi Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) sehingga total selama 10 Tahun masa sewa menjadi sejumlah Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok Jawaban Tergugat I dan Tergugat II adalah pada saat dilaksanakan perjanjian sewa menyewa perjanjian : 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014, Penggugat I belum sebagai penerima hibah dari Tergugat II. Penggugat I menerima hibah dari Tergugat II pada tanggal 22 Mei 2014 dan bukti kepemilikan tanah tersebut yang menjadi

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa masih dalam berbentuk SKT (surat keterangan tanah) yang masih milik Tergugat II dan tidak benar perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan perpanjangan dari perjanjian sewa menyewa No. 161 Tanggal 28 Juni 2005;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok Jawaban Tergugat III adalah sebelum Tergugat III membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa No. 245, Tergugat III telah diperlihatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II seluruh dokumen pendukung yang menunjukkan kepemilikan Tergugat II terhadap objek sengketa. Dokumen-dokumen tersebut menunjukkan bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas Objek Sengketa dan menunjukan Tergugat I telah bertindak secara sah sebagai kuasa dari Tergugat II dalam membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa No. 245. Bahwa Tergugat III dalam membuat dan melaksanakan Perjanjian Sewa No. 245 dengan itikad baik dan tidak pernah melakukan atau terlibat dalam perbuatan mengganti harga sewa sebagaimana dituduhkan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat I adalah anak kandung dari Penggugat II dan Tergugat II dan antara Penggugat II dengan Tergugat II pernah terikat hubungan suami istri yang sah yang sekarang telah bercerai;
- Bahwa benar terdapat perjanjian sewa menyewa antara FERRI ANDIRIAN (Tergugat I) sebagai kuasa dari SYAFARUDDIN yang bertindak untuk dan atas nama SYAFARUDDIN sebagai PIHAK PERTAMA (Yang Menyewakan) dengan PT. Indosat Tbk. (Tergugat III) sebagai PIHAK KEDUA (Yang Menyewa/ Penyewa), dengan Nomor Perjanjian : 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014, sebidang tanah seluas 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di alamat Kandang RT.056 RW.011 Kelurahan Kandang Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
- Bahwa benar terdapat perjanjian sewa-menyewa No. 161 Tanggal 28 Juni 2005 yang dibuat oleh NOTARIS H.THAMRIN AZWARI, S.H. Notaris yang beralamat di JL. Kol. Atmo No.10 Lantai II. Palembang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah benar Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalam perkara ini tentang perbuatan melawan hukum tersebut;

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan saksi-saksi yaitu 1. Komarudin, 2. Yetty Lewita, 3. Ricko Sanjaya dan 4. Masayu Badariah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 adalah tentang Akta Kelahiran No. 246/Ist/1995 an. Fadhilatus Shabrina, P-2 adalah tentang Kartu Keluarga No. 1771021802080033 dengan Nama Kepala Keluarga adalah SYAFARUDDIN/ Tergugat II, P-3 adalah tentang Surat Pernyataan Penguasaan Tanah oleh Hariyana tanggal 23 Mei 1995, P-4 adalah tentang Surat Keterangan Tanah dari Kepada Desa Kandang No. 539.2/35/SL/KDG, 30 Mei 1995, P-5 adalah tentang Kwitansi Jual-Beli tanah antara Hariyana selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli, pada tanggal 15 Maret 2005, P-6 adalah Akta Notaris Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tergugat III (atas persetujuan Penggugat II) No. 161 tanggal 23 Juni 2005, P-7 adalah tentang Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 245/D00-D0IFA/LGL/14 antara Ferri Andirian/ Tergugat I dan PT. Indosat Tbk./ Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2014, P-8 adalah tentang Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 245/D00-D0IFA/LGL/14 antara Ferri Andirian/ Tergugat I dan PT. Indosat Tbk./ Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2014 yang dipalsukan oleh Tergugat II, P-9 adalah tentang Surat Pernyataan Hibah dari Tergugat II kepada Penggugat I, tanggal 22 Mei 2014, P-10 adalah tentang Sertipikat Hak Milik No. 05303 an. Fadhilatus Shabrina/ Penggugat II, P-11 adalah tentang Berita Acara Serah Terima uang kepada Syafaruddin/ Tergugat II sebesar Rp 50.000.000,- tunai dari Jasmi/ Penggugat II pada tanggal 13 November 2014, P-12 adalah tentang Akta Cerai No. 0266/AC/2015/PA/Msy Bn antara Tergugat II dan Penggugat II, terhitung sejak tanggal 27 Mei 2015 putus perkawinan karena perceraian yang telah berkekuatan hukum tetap, P-13a adalah tentang Bukti Surat Keberatan Penggugat I ke Tergugat III pada tanggal 07 Oktober 2016, P-13b adalah tentang Bukti Surat Jawaban Tergugat III kepada Penggugat I pada tanggal 12 Oktober 2016, P-13c adalah tentang Bukti Surat Penyelesaian Proses Novasi dan Amandemen Perjanjian Site Pulau Bay Tergugat III kepada Kuasa Hukum Penggugat I pada tanggal 30 Juli 2019, P-14 adalah tentang Surat Keberatan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Lahan ke PT. Indosat Tbk/ Tergugat III pada tanggal 28 April 2017, P-15 adalah tentang Foto dan P-16 adalah tentang Surat Pernyataan Hibah Tergugat II kepada Penggugat I pada tanggal 13 November 2014;

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Saksi 1. Penggugat, saksi Komaruddin pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II adalah suami dari Penggugat II dan pada tahun 2014, lahan yang menjadi objek sengketa dalam perjanjian sewa menyewa dalam perkara ini dihibahkan oleh Tergugat II kepada anaknya bernama FHADILATUS SABRINA/ Penggugat I dan saksi menjadi saksi dalam Surat Keterangan Hibah tersebut dan saksi kenal dengan Tergugat I/ Ferri Andrian, merupakan anak dari bapak SAFARUDIN dari istrinya yang Lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Saksi 2. Penggugat, saksi Yetty Lewita pada pokoknya menerangkan mengetahui kontrak sewa menyewa lahan, dikarenakan pada saat itu ada yang datang ke rumah Penggugat yang bernama Bram dan menyampaikan bahwa Kontrak Tower milik Para Penggugat itu ada penipuan yang sebenarnya Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah), tetapi di rubah menjadi Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah), kemudian Bapak Bram menyatakan orang Indosat yang bermain, yaitu bapak Ihsan dan bapak Andi Blek dan atas dasar informasi tersebut Penggugat II/ Jasmi langsung mendatangi istri Ihsan di rumahnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Saksi 3. Penggugat, saksi Ricko Sanjaya pada pokoknya menerangkan setelah menikah dengan Penggugat I, saksi beberapa kali ke Palembang, ke kantor PT. Indosat/ Tergugat III dengan tujuan untuk melaporkan terkait kejanggalan dalam surat perjanjian kontrak antara Ferri Andrian/ Tergugat I dengan PT. Indosat Tbk/ TERGUGAT III dan tidak pernah bertemu sama pihak manajemen Tergugat III dan hanya bertemu sama resepsionis serta pernah melakukan mediasi dengan pihak Tergugat III atas nama ANDI HASANUDIN dan dalam Mediasi tersebut ANDI HASANUDIN menyatakan siap melakukan perubahan kontrak, tetapi tidak pernah terealisasi. Bahwa Penggugat II pernah mengembalikan uang sejumlah Rp 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II setelah diadakan musyawarah terlebih dahulu di rumah kakak yang tua dan saksi ikut di situ;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Saksi 4. Penggugat, saksi Masayu Badariah pada pokoknya menerangkan, dulunya sebagai Istri dari Iksan bekerja di PT. INDOSAT dari Tahun 2002 Sampai dengan Tahun 2015 di bidang Mekanik dan sebagai rekan kerja dari Bapak Andi Hasanudin/ Andi Blek, orang yang selalu di utus Indosat untuk mengurus masalah Kontrak tower. Bahwa Iksan pernah datang kepercetakan dengan membawah map, karena pada malam itu kami bersama keluarga dengan mengendarai sebuah mobil di depan sebuah Percetakan Bapak Iksan yang saat itu masih Suami saksi, tiba-tiba turun dan mengambil sebuah map berisi kertas dan saksi menanyakan itu apa, oleh

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl

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

suaminya saat itu di jawab ngak usah taulah yang penting Insya Allah ini halal dan saksi melihat bapak Iksan memilah-milah kertas yang dibawa dari percetakan ke dalam map warna merah yang di simpan oleh bapak Iksan di lemari pakaian bagian paling dalam dan saksi pernah melihat bapak Iksan membakar beberapa lembar kertas perjanjian tersebut di tempat cuci piring dan saat itu bapak Iksan mengatakan kalau nanti ada polisi yang bertanya tentang ini bilang saja tidak tahu;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi Masayu Badariah ada 2 (dua) hal yang di ganti dalam perjanjian tersebut yaitu:

1. Pasal 5, tentang harga sewa yang semula Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah) menjadi Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah);
2. Pasal 18, tentang Pemberitahuan, pada pihak keduanya semula :

PIHAK KEDUA

a. Dari pukul 08.00-17.00 WIB (waktu Kerja): (021) 3008002;

b. Selain dari waktu kerja : 0816105885;

alamat Email : Halpdesk.TMG @indosat.com;

di ubah menjadi :

PIHAK KEDUA

a. Dari pukul 08.00-17.00 WIB (waktu Kerja);

b. Selain dari waktu kerja : 0816386014;

alamat Email : andi.hasanudin@indosat.com;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-8 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T.I.II-1 adalah tentang Surat Keterangan dari Kelurahan Kandang No.593.2/50/04.2004/Pem tanggal 17 Maret 2005 yang menerangkan Syafaruddin mengusai tanah sejak tahun 1986, T.I.II-2 adalah tentang Surat Kuasa pengurusan penyewaan tower dikuasakan dari Tergugat II kepada Tergugat I, T. I.II-3 adalah tentang Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 245/D00-DOIFA/LGL/14 antara Ferri Andirian/ Tergugat I dan PT. Indosat Tbk./ Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2014, T.I.II-4 adalah tentang Sertipikat Hak Milik No. 053 03 atas nama Penggugat I, T.I.II-5 adalah tentang Surat Persetujuan Keluarga dan Tidak Sengketa tanggal 16 April 2014, T.I.II-6 adalah tentang Replik Pemohon tanggal 4 Maret 2015 dalam perkara perceraian di Pengadilan Agama Bengkulu, T.I.II-7 adalah tentang Surat Pernyataan tertanggal 13 November 2014 yang dibuat oleh Tergugat II yang berisi pengalihan kontrak kepada Penggugat I pada p

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl

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

erioda yang akan datang terhitung mulai tanggal 20 Maret 2025 dan T.II-8 adalah tentang Surat Pernyataan tulis tangan tertanggal 24 Juni 2020 yang dibuat oleh Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan lahan untuk kontrak sewa menyewa tower adalah hasil pembelian bersama dari Tergugat II, Tergugat I, Joni Surya dan Arsyad, akan tetapi Tergugat I lupa berapa besaran uangnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-12 dan mengajukan 1 (satu) saksi:

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T.III-1 adalah tentang Akta Perjanjian Sewa Menyewa, Nomor 161, dibuat di hadapan Haji Thamrin Azwari, S.H., Notaris di Palembang, tanggal 28 Juni 2005, T.III-2 adalah tentang Surat Pernyataan, tanggal 16 Maret 2005, dibuat oleh Tergugat II, T.III-3 adalah tentang Surat Keterangan, Nomor 593.2/50/04.2004/Pem, tanggal 17 Maret 2005, dibuat oleh Kelurahan Kandang, T.III-4 adalah tentang Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 593/01/04/2004 Pem, tanggal 18 Maret 2005, dibuat oleh Kelurahan Kandang, T.III-5 adalah tentang Surat Persetujuan Anggota Keluarga, tidak bertanggal, bermaterai, dibuat oleh Tergugat II, Penggugat I dan Penggugat II, T.III-6 adalah tentang Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Dalam Jaminan, tidak bertanggal, bermaterai, yang dibuat oleh Tergugat II, T.III-7 adalah tentang Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Antara Ferri Andirian dan PT Indosat Tbk, Nomor 245/D00-D01FA/LGL/14, tanggal 20 Maret 2014, T.III-8 adalah tentang Surat Kuasa Tergugat II kepada Tergugat I tanggal 20 Februari 2014, T.III-9 adalah tentang Cuplikan layar (*screen capture*) "*Bukti Pembayaran Sewa Menyewa Lahan – Site Pulau Bay Bengkulu (By Sistem Finance PT Indosat, TBK)*", senilai Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 2 Mei 2014, T.III-10 adalah tentang Buku M. Yahya Harahap, yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" terbitan Sinar Grafika tahun 2005, pada halaman 438-439, T.III-11 adalah tentang Buku M. Yahya Harahap, yang berjudul "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*" terbitan Alumni tahun 1986, pada halaman 227-228 dan T.III-12 adalah tentang Buku R. Subekti yang berjudul "*Aneka Perjanjian*" terbitan Citra Aditya Bakti, tahun 1975, pada halaman 42;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Saksi Tergugat, saksi ANDI HASANUDIN pada pokoknya menerangkan saksi bekerja dan merupakan karyawan PT. Indosat Tbk/ Tergugat III, bagian Tower dengan tugas dan tanggung jawab adalah mengurus masalah tower termasuk perpanjangan kontrak di

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Sumatera Selatan selain Lampung dan saksi yang menyusun/ membuat perjanjian/ kontrak antara PT. Indosat Tbk dengan pemilik lahan. Bahwa jika akan diperpanjang maka setahun sebelum masa sewa berakhir saksi bertugas untuk menginventarisir dengan cara menghubungi pihak pemilik lahan. Bahwa saksi kenal dengan Iksan sebagai satu-satunya pegawai tetap di PT. Indosat TBK wilayah Bengkulu sebagai teknikal pada Indosat dan semua surat-menyurat dari Palembang/ Jakarta terkait kontrak di Bengkulu dikirim terlebih dahulu kepada saudara Iksan. Bahwa saat ini saudara Iksan sudah di berhentikan dari PT. Indosat karena ada perampingan pegawai. Bahwa terkait sewa menyewa lahan dengan dengan pihak Tergugat II, benar awalnya perjanjiannya melalui Notaris sedangkan perpanjangannya tidak dengan Notaris dan pada saat akan diperpanjang saksi bertanya mengapa istrinya tidak dilibatkan dan di jawab oleh Tergugat II sudah bercerai. Bahwa harga sewa lahan selama 10 Tahun tersebut adalah sebesar Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah) di potong pajak menjadi Rp 360.000.000,00 (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan uang sewa tersebut di transfer ke rekening Tergugat I/ Feri Andrian. Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perubahan baik nilai kontrak maupun Contact Person pada kontrak tersebut dan mulai mengetahui permasalahan ini setelah Para Penggugat datang ke Indosat Palembang sebanyak 3 (Tiga) kali, Para Penggugat menyampaikan pihak yang seharusnya menjadi pihak dalam kontrak. Bahwa Tower tersebut pada Tahun 2019 sudah di jual ke PT. Protelindo;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara para pihak tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti (*middel bewijs*) yang diajukan oleh pihak Para Penggugat di persidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Penggugat beralasan menurut hukum yang akan menjawab pokok permasalahan dalam perkara ini, sehingga gugatan dikabulkan ataukah sebaliknya dalil-dalil sangkalan Para Tergugat yang lebih beralasan menurut hukum sehingga gugatan Para Penggugat ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya dengan pokok sengketa dalam perkara ini dan tidak mesti mempertimbangkan seluruh alat bukti;

Menimbang, bahwa menurut R. Wirjono Prodjodikoro, "perkataan melawan hukum" adalah istilah "technis juridis" yang arti sebenarnya secara tepat hanya mungkin didapatkan dari tujuan Pasal 1365 KUHPerdara (Lihat Rachmat

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Binacipta, Jakarta, Hal.5);

Menimbang, bahwa dalam memahami Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam hubungan keperdataan, Mahkamah Agung telah menganut pengertian luas yaitu sejak Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919, dimana maksud perbuatan melawan hukum ditafsirkan tidak sama dengan melawan undang-undang tetapi lebih luas adalah *“berbuat atau tidak berbuat yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain”*;

Menimbang, bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana na dikehendaki dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah

- Adanya perbuatan melawan hukum;
- Adanya kesalahan;
- Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- Adanya kerugian

Ad.1. Adanya perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata);
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai dalam dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan perbuatan Para Tergugat dalam membuat perjanjian nomor 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014 (Bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7) yang tidak ada persetujuan dari Penggugat II dan pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" di sepakati nilai sewa pertahunnya adalah Rp 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah), dengan total dalam jangka waktu 10 tahun sejumlah Rp 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), kemudian oleh Para Tergugat pada Pasal 5 mengenai "Harga Sewa" tersebut di ganti menjadi Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) sehingga total selama 10 Tahun masa sewa menjadi sejumlah Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas fakta yang telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa benar terdapat perjanjian sewa menyewa antara FERRI ANDIRIAN (Tergugat I) sebagai kuasa dari SYAFARUDDIN yang bertindak untuk dan atas nama SYAFARUDDIN sebagai PIHAK PERTAMA (Yang Menyewakan) dengan PT. Indosat Tbk. (Tergugat III) sebagai PIHAK KEDUA (Yang Menyewa/ Penyewa), dengan Nomor Perjanjian : 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014, sebidang tanah seluas 225 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di alamat Kandang RT.056 RW.011 Kelurahan Kandang Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar terdapat perbuatan dalam perkara ini, berupa hubungan hukum sewa menyewa lahan antara Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, bahwa Penggugat II tidak dilibatkan dan tidak memberikan persetujuannya dalam perjanjian sewa menyewa antara FERRI ANDIRIAN (Tergugat I) sebagai kuasa dari SYAFARUDDIN yang bertindak untuk dan atas nama SYAFARUDDIN sebagai PIHAK PERTAMA (Yang Menyewakan) dengan PT. Indosat Tbk. (Tergugat III) sebagai PIHAK KEDUA (Yang Menyewa/ Penyewa), dengan Nomor Perjanjian : 245/D00-D01FA/LGL/14 tanggal 20 Maret 2014;

Menimbang, bahwa adanya fakta Penggugat II tidak dilibatkan dan tidak memberikan persetujuannya dalam perjanjian sewa menyewa lahan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai, apakah terdapat perbuatan melawan hukum di dalamnya yang dilakukan oleh Para Tergugat. Untuk dapat menilai hal ini, mutlak dan harus dapat dibuktikan bahwa Penggugat II mempunyai hak dan kepentingan terhadap objek yang diperjanjikan dalam bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut;

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana P-1 adalah tentang Akta Kelahiran No. 246/Ist/1995 an. Fadhilatus Shabrina dan P-2 adalah tentang Kartu Keluarga No. 1771021802080033 dengan Nama Kepala Keluarga adalah SYAFARUDDIN/ Tergugat II, benar sebelumnya antara Penggugat II dan Tergugat II sebagai suami istri yang sah dan mempunyai anak yaitu Penggugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana P-6 berupa Akta Notaris Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tergugat III (atas persetujuan Penggugat II) No. 161 tanggal 23 Juni 2005, yang ternyata lahan/ objek lokasi tower yang disewa oleh Tergugat III tersebut berada di lokasi dan tempat sama dan bahkan masih tower yang sama sebagaimana terdapat dalam bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana termuat dalam bukti P-6/ T.III-1, bahwa Penggugat II turut memberikan persetujuannya dan sepakat dalam bukti P-6/ T.III-1 tersebut. Adanya fakta ini jelas membuktikan bahwa Penggugat II mempunyai hak dan kepentingan dengan lahan/ objek lokasi tower yang disewa oleh Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa secara hukum semua harta yang diperoleh dalam perkawinan suami dan istri yang sah menjadi harta bersama sepanjang tidak ada perjanjian khusus diantara keduanya, oleh karenanya harta bersama yang harus dibagi antara suami dan istri dalam hal terjadi perceraian (Pasal 37 UU Perkawinan);

Menimbang, bahwa bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 dibuat pada tanggal 20 Maret 2014, sedangkan Penggugat II dan Tergugat II secara hukum baru bercerai sebagaimana bukti P-12 ternyata antara Tergugat II dan Penggugat II, putus perkawinan karena perceraian yang telah berkekuatan hukum tetap terhitung sejak tanggal 27 Mei 2015. Dengan demikian sewaktu P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut dibuat antara Penggugat II dan Tergugat II secara hukum masih terikat hubungan suami istri yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-9 berupa Surat Pernyataan Hibah dari Tergugat II kepada Penggugat I dan T.I.II-7 Surat Pernyataan tanggal 13 November 2014 yang dibuat oleh Tergugat II yang berisi pengalihan kontrak kepada Penggugat I pada periode yang akan datang terhitung mulai tanggal 20 Maret 2025, jelas merupakan pengakuan dari Tergugat II, bahwa lahan yang menjadi objek sewa menyewa bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 adalah berasal dari hak bersama antara Tergugat II dan Penggugat II sewaktu terikat hubungan suami istri yang sah menurut hukum, sehingga bertentangan dengan bukti T.I.II-8, dimana dalam hal ini setelah diperbandingkan, oleh karena bukti T.I.II-8 hanya dibuat sendiri

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



ri tanpa didukung bukti lainnya, maka Majelis Hakim tidak menyakini kebenaran bukti T.I.II-8;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, oleh karena dalam perkara ini pada prinsipnya adalah apakah Penggugat II mempunyai hak dan berkepentingan sewaktu bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut dibuat, dengan menghubungkan alat bukti yang telah diuraikan di atas, dapatlah disusun suatu persangkaan dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 310 R.Bg. yang menyebutkan istilah persangkaan berdasarkan kenyataan (presumptiones facti) yang secara sederhana dapat juga digunakan sebagai persangkaan hakim, sebagaimana dipertegas oleh Pasal 1922 KUHPerdara dapat ditarik kesimpulan :

- Persangkaan berdasarkan kenyataan atau fakta (fetelijke vermoeden) atau presumptiones facti yang bersumber dari fakta yang terbukti dalam persidangan sebagai pangkal titik tolak menyusun persangkaan ;
- Hal ini dilakukan oleh hakim, karena undang-undang sendiri memberi wewenang kepada hakim berupa kebebasan menyusun persangkaan ;

(M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Cetakan ketiga Desember 2005).

Menimbang, bahwa dengan di dasari ketentuan Pasal 310. R.Bg. dan 1922 KUHPerdara tersebut yang dihubungkan dengan fakta yang telah diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, dapatlah tersusun suatu "Persangkaan Hakim", bahwa alat bukti Penggugat dipandang telah mempunyai nilai pembuktian, sehingga Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat II mempunyai hak dan berkepentingan sewaktu bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut dibuat, karena lahan/ objek sewa menyewa lahan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 adalah masih harta bersama antara Penggugat II dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini meskipun bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 oleh Para Tergugat dianggap bukanlah sebagai perpanjangan dari bukti P-6/ T.II-1, akan tetapi jelas dalam bukti P-6/ T.III-1 hak dan kepentingan Penggugat II terhadap lahan/ objek lokasi tower yang disewa Tergugat III, telah diakui oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim menilai, Tergugat III tidak hati-hati dan lalai dalam membuat P-7/ T.I.II-3/ T.III-7, padahal sebelumnya telah ada bukti P-6/ T.III-1 yang dapat dijadikan pedoman. Dalam hal ini Tergugat III hanya mempercayai dokumen yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui saksi Tergugat, saksi Andi Hasanudin dan hanya melalui kirim mengiri



m berkas, tanpa bertatap/ bertemu langsung antara Pihak dalam proses pembua-
tan dan penandatanganan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut;

Menimbang, bahwa menurut hukum setiap perbuatan yang menghilangkan
an/ atau manafikan hak milik orang lain, baik benda tetap atau pun bergerak
tanpa seizin dari yang hak/ bersangkutan adalah bertentangan dengan hukum
dan merupakan melawan perbuatan hukum (vide putusan Mahkamah Agung RI
No. 2568 K/Pdt/1998 tanggal 31 Mei 2000);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini muncul bukti P-8 berupa
Perjanjian Sewa Menyewa Lahan No. 245/D00-D0IFA/LGL/14 antara Ferri
Andirian/ Tergugat I dan PT. Indosat Tbk./ Tergugat III pada tanggal 20 Maret
2014 yang ada perbedaan isinya dengan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 dan dalam pe-
rkara ini Tergugat III secara tegas membantah dan menyatakan tidak tahu mena-
hu dan tidak terlibat dengan bukti P-8 tersebut, sehingga dapatlah disimpulkan
P-8 timbul dari pihak Tergugat II;

Menimbang, bahwa timbulnya bukti P-8 berupa Perjanjian Sewa
Menyewa Lahan No. 245/D00-D0IFA/LGL/14 antara Ferri Andirian/ Tergugat I
dan PT. Indosat Tbk./ Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2014 yang berbeda isin-
ya dengan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7, yaitu sebagaimana dalil gugatan Pengguga-
t, keterangan saksi Penggugat, saksi Masayu Badariah dan juga setelah diperha-
tikan bukti P-8 tersebut, ternyata perbedaannya adalah :

1. Pasal 5, tentang harga sewa yang semula Rp 400.000.000,00 (Empat ratus
juta rupiah) menjadi Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah);
2. Pasal 18, tentang Pemberitahuan, pada pihak keduanya semula :

PIHAK KEDUA

- a. Dari pukul 08.00-17.00 WIB (waktu Kerja): (021) 3008002;
- b. Selain dari waktu kerja : 0816105885;

alamat Email : Halpdesk.TMG @indosat.com;

di ubah menjadi :

PIHAK KEDUA

- a. Dari pukul 08.00-17.00 WIB (waktu Kerja);
 - b. Selain dari waktu kerja : 0816386014;
- alamat Email : andi.hasanudin@indosat.com;

Menimbang, bahwa munculnya bukti P-8 tersebut, jelas mengandung tuj-
uan yang tidak baik dan bertentangan dengan hukum dan berpotensi menimbulk-
an kerugian kepada pihak lain, dalam hal ini secara tegas Para Penggugat dirugi-
kan dan menuntut hak di Pengadilan, termasuk Tergugat III yang tidak tahu men-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahu dan tidak terlibat dengan timbulnya P-8 tentu akan dirugikan juga, setidaknya secara moral dan nama baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam proses pembuatan dan penandatanganan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut yang tidak melibatkan dan tidak adanya persetujuan dari Penggugat II adalah merupakan melawan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, karena telah melanggar hak subjektif Penggugat;

Ad.2. Adanya kesalahan;

Menimbang, bahwa pada dasarnya kesalahan berbentuk 2 (dua) perbuatan, karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain, sedang, kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (*gila*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Ad.1. Adanya perbuatan melawan hukum, bahwa Tergugat II telah menghilangkan/ atau menafikan hak dan kepentingan Penggugat II dan memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat II (Bukti T.I.II-2) yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan dengan sengaja;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Tergugat III, Majelis Hakim menilai, Tergugat III tidak hati-hati dan lalai dalam membuat P-7/ T.I.II-3/ T.III-7, padahal sebelumnya telah ada bukti P-6/ T.III-1 (Penggugat II memberikan persetujuan) yang dapat dijadikan pedoman. Dalam hal ini Tergugat III hanya mempercayai dokumen yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui saksi Tergugat, saksi Andi Hasanudin dan hanya melalui kirim mengirim berkas, tanpa bertatap/ bertemu langsung antara Pihak dalam proses pembuatan dan penandatanganan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut, sehingga dalam perkara ini Tergugat III telah melakukan perbuatannya secara lalai atau karena kealpaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat adanya kesalahan telah terpenuhi dalam proses pembuatan dan penandatanganan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut;

Ad.3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Menimbang, bahwa maksudnya, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang

Halaman 44 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sebagaimana telah diuraikan dalam Ad.1. Adanya perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai kuasa dari Tergugat II dan Tergugat II sendiri yang bertindak secara sadar untuk itu secara sengaja dan Tergugat III yang karena kealpaan telah menghilangkan hak dan kepentingan Penggugat II tersebut, jelas telah terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dan akibat yang muncul;

Ad.4. Adanya kerugian

Menimbang, bahwa maksudnya adalah akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sebagaimana dalil gugatannya, Para Penggugat menyatakan telah dirugikan dengan timbulnya Bukti P-7/ T.I.II-3/ T.II-7 tersebut dan telah pula meminta pembayaran sejumlah uang ganti rugi secara materil dan immateril sebagaimana terurai dalam posita dan Petitum gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, oleh karena yang menjadi permasalahan utama adalah timbulnya Bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7, dimana Tergugat I dan Tergugat II memperoleh sejumlah uang dan menikmati hasilnya, kemudian memberikan hak selama 10 (sepuluh) tahun kepada Tergugat III untuk menguasai dan memanfaatkan lahan/ objek perjanjian sewa menyewa, jelas telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, khususnya Penggugat II sebagai istri yang sah sewaktu Bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa meskipun Para Penggugat telah menguraikan kerugiannya berupa sejumlah uang dalam posita dan petitum gugatannya, namun secara khusus akan dipertimbangkan lagi tentang kerugian tersebut, apakah beralasan hukum sesuai jumlah yang diminta Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat "Adanya kerugian" telah dapat dibuktikan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti selebihnya yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, tidak dapat membuktikan yang lebih kuat dari bukti Para Penggugat, bahwa Para Penggugat tidak ada/ sama sekali tidak berhak dan tidak b



erkepentingan dengan lahan/ objek yang disewa oleh Tergugat III sebagaimana bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut;

Menimbang, bahwa begitu juga dengan bukti dari Tergugat III yang hanya mempercayai dokumen yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, juga tidak dapat membuktikan yang lebih kuat dari bukti Para Penggugat, bahwa Para Penggugat tidak ada/ sama sekali tidak berhak dan tidak berkepentingan dengan lahan/ objek yang disewa oleh Tergugat III sebagaimana bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Tergugat III yang telah diuraikan di atas, secara umum dapat menjelaskan bahwa Tergugat III secara loka telah memenuhi kewajiban yang pantas dan patut sebagai penyewa mengeluarkan sejumlah uang untuk masa jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun, akan tetapi kelalaian dari Tergugat III yang telah melanggar hak subjektif dari Penggugat II, menyebabkan bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 tersebut cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, khususnya Penggugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3, oleh karena petitum angka 2 telah dikabulkan, dengan demikian secara hukum proses pembuatannya, penanda tangan dan pelaksanaan dari bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 telah cacat hukum dan tidak dapat dipertahankan lagi sehingga batal demi hukum, dengan demikian petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 dipertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan angka 19, Penggugat menyatakan akan secara hukum mengalami kerugian :

- Materil berupa sewa selama 10 Tahun X Rp 40.000.000,00 = Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah);
- Imateril berupa biaya-biaya dan waktu yang tersita dalam pengurusan perkara ini sebesar Rp 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan lahan/ objek yang disewa Tergugat III pada waktu dilakukan Pemeriksaan Setempat dan dalam bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 disepakati harga sewa selama 10 Tahun X Rp 40.000.000,00/ pertah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

un = Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat harga sewa tersebut adalah harga yang sangat pantas dan patut dan ternyata telah dibayarkan oleh Tergugat III dengan dipotong pajak sebanyak 10 % dari Rp 400.000.000,00 = Rp 40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah), sehingga total bersih setelah di potong pajak adalah Rp 360.000.000,00 (Tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena sewaktu P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 dibuat antara Penggugat II dan Tergugat II masih terikat suami istri, maka adil dan patut masing-masing mendapat setengahnya, sehingga kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat, khususnya Penggugat II adalah Rp 360.000.000,00 : 2 = Rp 180.000.000,00 (Seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap ganti rugi imateril yang diminta Para Penggugat, dapat dipertimbangkan bahwa tentang tuntutan ganti rugi, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1057K/Sip/1973 dan No. 371K/Sip/1973, menyebutkan petitum ganti rugi uang wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci adanya kerugian materil yang dideritanya tersebut dan tidak boleh hanya perkiraan saja. Apabila tidak ada Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, dalam kaidah hukumnya menyatakan, "bilamana jumlah kerugian uang yang diderita dan dituntut oleh Penggugat tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti-bukti surat yang konkrit maka tuntutan atas rugi uang tersebut karena tidak terbukti dipersidangan harus ditolak hakim. Dalam hal ini Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara konkrit sehingga, ganti rugi imateril tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang ganti rugi materil telah dikabulkan sejumlah Rp 180.000.000,00 (Seratus delapan puluh juta rupiah), akan ditentukan lagi pihak mana yang akan dihukum untuk menerbitkan/ membayar kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata Tergugat III dengan itikad baik telah memenuhi isi dari bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 dengan membayar dan mentransfer sejumlah Rp 360.000.000,00 (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat I dan telah pula diterima dan dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas dalam unsur melawan hukum, bahwa dalam perkara ini Tergugat III telah lalai/ karena kealpaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n, akan tetapi dengan itikad baik telah melaksanakan isi bukti P-7/ T.I.II-3/ T.III-7 pada tanggal 2 Mei 2014 (Bukti T.III-9), sehingga Tergugat III dapat dibebaskan dari membayar ganti rugi yang dituntut oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya sebagaimana telah diuraikan di atas dalam unsur melawan hukum, bahwa dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II secara sengaja melakukan perbuatannya dan bahkan ditambah dengan timbulnya bukti P-8, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menerbitkan/ membayar kerugian yang diderita Para Penggugat sejumlah Rp 180.000.000,00 (Seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 dipertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak pernah diproses secara khusus dan tidak pernah dilekaskan, sehingga tidak beralasan secara hukum, sehingga Petitum angka 5 tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 dipertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun pihak lawan melakukan upaya hukum verset, banding atau kasasi (*Uit voerbaar bij vooraad*), harus memenuhi ketentuan Pasal 191 R.Bg, Pasal 54 Rv. Disamping memenuhi maksud Pasal tersebut juga mempedomani SEMA RI yang berkaitan dengan ini, yaitu sebagaimana SEMA No. 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij vooraad*) dan Provisionil ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 191 Ayat (1) R.Bg menyatakan : Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal itu berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika ada hukuman yang lebih dahulu dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, demikian juga dikabulkan gugatan yang didahulukan, lagi pula dalam perselisihan tentang hak milik ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 54-75 Rv diatur lebih luas lagi tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, yang mengatur syarat-syarat pengabulan dan sekaligus berisi ketentuan pemberian jaminan atas pelaksanaan putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak pernah diproses dan dipenuhi syarat dan ketentuan yang diatur untuk putusan serta merta, sehingga Petitum angka 6 tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 7, oleh karena para Penggugat dinyatakan sebagai Pihak yang menang dan sebaliknya para Tergugat sebagai Pihak yang kalah, maka sebagaimana Pasal 192 ayat (1) R.Bg, Petitum angka 7 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matigedaad*);
3. Menyatakan perjanjian sewa-menyewa lahan Nomor: 245/D00-D01FA/LGL/14 Tanggal 20 Maret 2014 batal demi hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian yang di derita Para Penggugat sejumlah Rp 180.000.000,00 (Seratus delapan puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 1.655.000,00 (Satu juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020, oleh kami, Hanifzar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zeni Zenal Mutaqin, S.H., M.H. dan Dwi Purwanti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl tanggal 26 November 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Zeni Zenal Mutaqin, S.H., M.H. dan Dian Wicayanti, S.H para Hakim Anggota tersebut, Seppi Triani, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bgl



Dto.

Dto.

ZENI ZENAL MUTAQIN, S.H., M.H.

HANIFZAR, S.H., M.H.

Dto.

DIAN WICAYANTI, S.H.

Panitera Pengganti,

Dto.

SEPPI TRIANI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp 50.000,00
3. Relas Panggilan	Rp 539.000,00
4. PNBP	Rp 20.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Materai	Rp 6.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00
Jumlah	Rp 1.655.000,00

(Satu juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah)