

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adole, Haula. Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional. Bandung: PT Refika Aditama, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus . Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____. KUHPerdara, Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan. Bandung; Alumni, 1983.
- Dewi, Eli Wuria. Hukum Perlindungan Konsumen. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.
- Diantha. I Made Pasek. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Hukum. Jakarta: Kencana, 2014.
- Djojodihardjo, Moegni. Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan ke-1. Jakarta; Pradnya Paramita, 1982.
- Duswara, Dudu M. Pengantar Ilmu Hukum. Bandung: Refika Aditama, 2001.
- Fuadi, Munir. Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer. Bandung; PT.Citra Aditya Bakti, 2020.
- Harahap, M. Yahya. Segi-segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial. Surabaya: Kencana, 2013.
- Kusumaatmadja, Mochtar. Pengertian Ilmu Hukum. Bandung: PT. Alumni, 2013.
- Leonora Bakarbesy, Trisadini Prasastinah Usanti. Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan. Surabaya; Revka Petra Media, 2014.
- Loebis, AB. Ganti Rugi Melanggar Hukum Oleh Perorangan/Badan Hukum dan Pengusaha, Cetakan ke-7. Yogyakarta; Liberty, 2007.
- Lubis, M. Solly. Filsafat Ilmu dan Penelitian. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Melati Hatta, Sri Gambir. Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung, Cetakan 2. Bandung: Alumni, 2000.

- Meliala, Djaja S . Penuntut Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli Sewa Menyewa Pinjam Meminjam. Padang: Nuasa Aulia, 2012.
- _____ . Perjanjian Sewa-Menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus, Cetakan I. Bandung; Nuansa Aulia,2012.
- Miru, Ahmad. Hukum Perjanjian & Perencanaan Perjanjian. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Prodjodikoro, Wijono. Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu. Bandung: Alumni, 1981.
- Rahardjo Sajipto . Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia. Jakarta;Kompas,2003.
- _____ . Ilmu Hukum. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2012.
- Rahman, Hasanuddin. Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis cetakan pertama. Bandung: PT.Citra Aditya,2000.
- Salim H.S. Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Cet.5. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- _____ . Perencanaan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU). Jakarta, Sinar Grafika,2006.
- _____ . Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Saliman, Abdul R. esensi Hukum Bisnis Indonesia. Jakarta: Kencana, 2004.
- Samsul, Inosentius. Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak. Jakarta: Universitas Indonesia, 2004.
- Shidarta, Darji Darmodihardjo . Pokok-Pokok Filsafat Hukum Cetakan ke-5. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Subekti (b). Hukum Perjanjian. Jakarta: PT Intermedia,2004.
- _____ . Aneka Perjanjian. Bandung: PT. Citra Aditya,1995.
- _____ . Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT. Intermedia, 1998.
- Sugianto, Fajar. Perencanaan & Analisis Kontrak. Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017.
- Suryono, Leli Joko. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia. Yogyakarta: Kencana,2014.
- Tanya, Bernard L. Teori Hukum. Yogyakarta:Genta Publishing,2013.
- Wicaksono, Andie A.. Ragam Desain Ruko (Rumah Toko). Jakarta: Penebar swadaya, 2007.

_____. Asas-asas Hukum Perjanjian. Bandung: Sumur, 1991.

Yulianto Achmad, Mukti Fajar ND. Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

C. Artikel / Jurnal

Ulissa, Christy. Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Antara Pemilik Dengan Penyewa (Studi Kasus Sewa Menyewa Ruko Milik Ibu Damanik di Pusat Bisnis Ringroad), Yogyakarta: Jurnal Hukum, Universitas Gadjah Mada, 2017.

Rusli, Tami. Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia, Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1 Januari 2015.

Mukhidin, Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kaitannya dengan Perjanjian Baku, 2020.

Sinaga, Niru Anita Sinaga. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, Binamulia Hukum Volume 7 Nomor 2, Desember 2018.

D. Website

Cipta karya, <http://ciptakarya.pu.go.id/pbl/index.php/preview/37/uu-no-28-tahun-2002-tentang-bangunan-gedung>, diakses tanggal 10 oktober 2022

Jenis-jenis Peralihan Hak atas Tanah, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses tanggal 20 Desember 2022

Rizky Aziz, Definisi Sewa, <https://brainly.co.id/tugas/10890001> , diakses tanggal 15 oktober 2022

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/nprt/677/p-p-no-24-tahun-1997-pendaftaran-tanah>, diakses tanggal 16 Oktober 2022

<https://www.kompasiana.com/ahmadjunaidi14/57df536bb39273b34121d17e/sewa-menyewa>, diakses pada tanggal 15 oktober 2022

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc?page=all> diakses pada tanggal 30 Oktober 2022

Pengertian Perjanjian: Asas, Syarat sah, Jenis dan Contoh Perjanjian, <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-perjanjian/>, Diakses pada 11 Desember 2022.

Sarno Wuragil, Jenis-Jenis Perjanjian dalam Bisnis , <https://www.sarno.id/?s=jenis+jenis+perjanjian/>, diakses pada 17 Desember 2022

LAMPIRAN



UNIVERSITAS NASIONAL FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional No.276/SK/BAN-PT/Akred/S/1/2018
Jl. Sawo Mania No. 61, Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage : <http://www.unas.ac.id>, Email : hukum@unas.ac.id

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL

Nomor: 122 /DK-FH/X/2022

Tentang

PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL

- Menimbang : a. bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional, maka mahasiswa yang telah memenuhi persyaratan akademik diwajibkan menyusun skripsi sebagai karya ilmiah yang merupakan tugas akhir mahasiswa;
- b. bahwa dalam rangka penyusunan skripsi tersebut diperlukan Dosen Pembimbing skripsi;
- c. bahwa dosen pembimbing skripsi sebagaimana tersebut dalam keputusan ini dinilai mampu dan memenuhi syarat sebagai dosen pembimbing skripsi;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a,b dan c, perlu ditetapkan Keputusan Dekan;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-undang Nomor 12 tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi Dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
5. Statuta Universitas Nasional;
6. Surat Keputusan Rektor Universitas Nasional Nomor 112 Tahun 2022 Tentang Sistem Penyelenggaraan Pendidikan Di Universitas Nasional;
- Memperhatikan : Usulan Program Kekhususan (PK) Hukum Perdata tanggal 4 Oktober 2022 dan persetujuan pimpinan Fakultas Hukum tanggal 7 Oktober 2022.
- Menetapkan :
Pertama : Menunjuk Sdr. Dr. Afraini, S.H.,M.Si, sebagai pembimbing skripsi mahasiswa sebagaimana disebutkan pada point kedua
- Kedua : Mahasiswa yang akan menyusun skripsi
Nama : Anisa Sabrina
Nomor Pokok : 193300516150
Judul Skripsi "ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SEWA BANGUNAN ATAU RUKO ANTARA PT. INDOMARCO PRISTAMA DENGAN WULAN KUS WIJAYANTI: DKK (Studi Kasus 2822/K/PDT/2020)"
- Keempat : Keputusan ini berlaku untuk 12 bulan terhitung sejak ditetapkan
Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan pada butir ketiga penyusunan skripsi tidak dapat diselesaikan, maka yang bersangkutan harus mengajukan permohonan perpanjangan waktu berlakunya Keputusan Dekan ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- Kelima : Apabila ternyata dikemudian hari Keputusan ini terdapat kekeliruan atau kekurangan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.
- Keseluruhan : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

MEMUTUSKAN:

Ditetapkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 10 Oktober 2022
Dekan,

Prof. Dr. Basuki Reko Wibowo, S.H.,MS.

Tembusan:

- Disampaikan Kepada Yth;
1. Koordinator PK Hukum Perdata ;
2. Pembimbing Skripsi;
3. Mahasiswa Bersangkutan.



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
No. 276/SK/BAN-PT/Akred/SA/2018
Jl. Sawo Manila Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta 12520
Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage: <http://www.unas.ac.id>, E-mail: hukum@unas.ac.id

**SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL**

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI

Pelaksanaan Seminar Proposal Skripsi Program Sarjana, Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional, dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : Annisa Sabrina
No. Pokok Mahasiswa : 193300516150
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SEWA BANGUNAN ATAU RUKO ANTARA PT. INDOMARCO PRISMATAMA DENGAN WULAN KUS WIJAYANTI, DKK (Studi Kasus Putusan Nomor 2522 K/PDT/2020**

Telah dilaksanakan Seminar Proposal Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari / Tanggal : Senin, 21 November 2022
Waktu / Ruangan : 13.00-14.00 / 001/2
Hasil Ujian* : *Penulisan skripsi dapat dilayutkan.*
diperbaiki sesuai perubaha-
an seminar.
Dengan Catatan

Demikian Berita Acara Seminar Proposal Skripsi Program Sarjana ini dibuat untuk dipergunakan sesuai dengan keperluannya.

Jakarta, 21.11.22

Penguji:

Ketua

Anggota

Anggota,

Mahasiswa,

[Signature] Devara, S.H.,Sp1.,M.H. Prof. Dr. Basuki Rekso W.,S.H.,MS. *[Signature]* Dr. Afnani, S.H.,M.Si. *[Signature]* Annisa Sabrina



UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
No. 276/SK/BAN-PT/Akred/II/2018
Jl. Sawo Manila Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta 12520
Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage: <http://www.unas.ac.id>, E-mail: hukum@unas.ac.id

PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL

BERITA ACARA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIP/SKRIPSI

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional, dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : Annisa Sabrina
No. Pokok Mahasiswa : 193300516150
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK OBJEK SEWA YANG SEDANG
DI AGUNKAN BANK (Studi Kasus Putusan Nomor 2522 K/PDT/2020)

Telah diadakan Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari / Tanggal : Rabu, 1 Maret 2023
Waktu / Ruangan : 11.00 - 12.00/001/2
Hasil Ujian* : *83,41 (A)*
Dengan Catatan : *Perbaikan tgl ujian*
Batas Waktunya : *5 hari* Apabila catatan perbaikan tidak dilakukan perbaikan sesuai berita acara ujian sidang, maka ijazah ditunda sampai dilakukan perbaikan.

Demikian Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana, dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Jakarta, *01 Maret 2023*

Penguji:
Ketua : *[Signature]* Anggota : *[Signature]* Anggota : *[Signature]* Mahasiswa, *[Signature]*
Dr. Mustikim, S.H.,M.H. Dr. Sulistyowati, S.H., M.H. Dr. Afnaqi, S.H.,M.Si. Annisa Sabrina
Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Nasional,

Prof. Dr. Basuki Reko Wibowo, S.H.,MS.

*Jumlah nilai akhir dalam bentuk angka = $\frac{84 + 83,25 + 83}{3} = \frac{250,25}{3} = 83,41$



PUTUSAN

Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN Btl

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. INDOMARCO PRISMATAMA, tempat kedudukan Jalan Ancol 1 Nomor 9-10, Ancol Barat, Jakarta Utara. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Thomas Tampubolon & Patners, Beralamat Di Gedung Selmis Kav 4-5, Jl. Asembaris Raya 52, Jakarta Selatan (12830), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Dember 2017 No. 071 / SK.PDT / XII / 2017, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

M e l a w a n :

- 1. WULAN KUS WIJAYANTI**, bertempat tinggal di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, Rt.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
- 2. SRI WIGATI PRAMESWARI**, bertempat tinggal di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, Rt.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**
- 3. GESIT LANGGENG**, bertempat tinggal di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, Rt.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**

Dalam hal ini TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III memberikan Kuasa kepada Zuli Hendrawan, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Zuli Hendrawan, SH & Partners, beralamat di Jl. Wonosari, KM 7, Kalangan, RT:10 RW:11, Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 24 Maret 2018.

- 4. PT. BANK PANIN, TBK.**, tempat kedudukan Jl. Affandi Blk. Ctx No. 10, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**.

Dalam hal ini TERGUGAT IV memberikan Kuasa kepada **1. Oncan Poerba, SH, 2. Willyam H. Saragih, SH, 3. FX. Yoga Nugrahanto, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Oncan Poerba, SH & Associates**, beralamat di Perum Naga Asri Permai, Blok G No. 6, Kwarasan, Nogotirto, Gamping, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 15 Februari 2018



PENGADILAN NEGERI TERSEBUT

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah meneliti dan memeriksa bukti surat-surat yang diajukan oleh kedua belah pihak

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di depan persidangan

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya setelah adanya perubahan gugatan tertanggal 5 Februari 2018, di bawah Register No. 89/Pdt.G/2017/PN Btl, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melakukan sewa menyewa dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Iriyanto, S.H., M.M Notaris di Kabupaten Bantul dengan objek yang disewa adalah sebuah bangunan Rumah dan Toko (RUKO) yang terletak di Jl. Gedong Kuning Ketandan Baru No. 2 Banguntapan, Kabupaten Bantul yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 08348/Banguntapan tercatat atas nama: 1.Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari dan 3. Gesit Langgeng Pangestu (selanjutnya disebut Objek Sengketa) ;
2. Bahwa sewa menyewa tersebut berlangsung selama 5 (lima) tahun, yakni terhitung mulai tanggal 7 Oktober 2016 dan Penggugat diberi penambahan waktu oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan renovasi selama 2 (dua) bulan 2 (dua) minggu, sehingga perjanjian sewa menyewa berakhir pada tanggal 21 Desember 2021 ;
3. Bahwa besarnya uang sewa ruko untuk masa sewa 5 (lima) tahun tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan kemudian selanjutnya Penggugat telah melakukan renovasi atas bangunan ruko tersebut agar sesuai dengan bentuk toko *mini market* Indomaret dengan biaya renovasi sebesar Rp. 713.682.325,- (tujuh ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) ;



4. Bahwa menurut keterangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana termuat didalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 10 Oktober 2016, objek sengketa tersebut sedang dijadikan agunan pada Tergugat IV, akan tetapi terhadap agunan tersebut Tergugat I telah melakukan pelunasan atas hutangnya tersebut kepada Tergugat IV berdasarkan surat roya dari Bank (Tergugat IV) Nomor: 029/SKR/KCU.YK/2016 tanggal 4 Oktober 2016, dimana asli surat roya tersebut diperlihatkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Notaris ;
5. Bahwa pada tanggal 27 November 2017, Tergugat IV datang menemui Penggugat dan dalam pertemuan tersebut Tergugat IV memberitahukan bahwa terhadap obyek sengketa akan dilelang pada tanggal 30 November 2017 karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah lalai membayar kewajibannya kepada Tergugat IV dan dari pertemuan tersebut Penggugat juga baru mengetahui ternyata surat roya yang diperlihatkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Notaris adalah surat roya palsu, karena Tergugat IV tidak pernah menerbitkan surat roya tersebut ;
6. Bahwa ketentuan yang mengatur mengenai Wanprestasi dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya:
“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.
7. Bahwa adapun tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah wanprestasi kepada Penggugat karena telah melanggar ketentuan Pasal 3 angka 1 dan angka 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 10 Oktober 2016 yang berbunyi sebagai berikut :
Pasal 3 angka 1 dan angka 2 :
 1. Pihak Kesatu menjamin Pihak Kedua bahwa apa yang disewakan dalam akta ini adalah benar-benar hak/miliknya Pihak Kesatu, bebas dari sitaan dan belum dijual maupun disewakan kepada pihak lain dan karenanya selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan berupa apapun dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak atas apa yang disewakan dalam akta ini.



2. Apabila karena alasan apapun Pihak Kedua tidak dapat mempergunakan lokasi sewa hingga akhir jangka waktu yang telah disepakati melalui perjanjian sewa menyewa ini, karena hal diluar kehendak, kendali maupun kesalahan dari Pihak Kedua (seperti masalah kepemilikan atas lokasi sewa maupun pekerjaan-pekerjaan lain yang diwajibkan pemerintah), maka Pihak Kesatu dan Pihak Kedua sepakat bahwa Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum, dan Pihak Kesatu wajib mengembalikan uang sewa yang akan dihitung secara proporsional dengan masa sewa yang belum dijalani serta biaya renovasi dan/atau biaya dan/atau biaya pengurusan ijin yang telah dikeluarkan Pihak Kedua atas investasi Minimarket Indomaret selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal pemberitahuan dari Pihak Kedua ;

8. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selain pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 03 tanggal 10 Oktober 2016 juga telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum yaitu dengan memperlihatkan surat roya palsu kepada Notaris, jadi dengan memperlihatkan surat roya tersebut Penggugat beranggapan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melunasi hutangnya kepada Tergugat IV dan objek sengketa yang menjadi agunan sudah terbebas dari jaminan hutang kepada Tergugat IV, sehingga dengan adanya surat roya tersebut Penggugat bersedia membayar uang sewa objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa karena objek sengketa telah dilelang mengakibatkan Penggugat tidak bisa membuka toko *minimarket* Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa, hal ini menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, oleh karena itu jelas bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat
9. Bahwa objek sengketa telah dilelang pada tanggal 30 November 2017 atas permohonan Tergugat IV dan Ruko objek sengketa tersebut menjadi tinggi nilainya karena sudah direnovasi oleh Penggugat, sehingga otomatis nilai jual lelang atas ruko tersebut menjadi tinggi juga dan dari hasil lelang tersebut telah menutup hutang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat IV dan masih terdapat uang sisa hasil lelang yang masih ditahan oleh Tergugat IV.;



10. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar, Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat IV dengan surat No.159/IDM-YOG/LIC/XII/2017 tanggal 29 November 2017 Perihal Penahanan Uang Sisa Hasil Lelang dan surat No.316/TET-SS-OK/XII/17 tanggal 4 Desember 2017 perihal Pemberitahuan, yang pada intinya meminta Tergugat IV untuk memberikan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat, tetapi Tergugat IV tidak bisa memberikan uang sisa hasil lelang tersebut kepada Penggugat. Penggugat khawatir jika uang sisa hasil lelang tersebut diberikan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak akan memberikan uang tersebut kepada Penggugat sebagai pembayaran kewajibannya kepada Penggugat, oleh karena itu mohon agar Tergugat II dihukum untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada Penggugat sebagai pembayaran kewajiban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat ;

11. Bahwa atas dilelangnya objek sengketa tersebut, maka Penggugat telah meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya dengan membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat dengan mengirim somasi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebanyak dua kali, yakni dengan Surat No.314/TET-SS-OK/XII/17 tertanggal 4 Desember 2017 perihal Somasi dan Surat No.326/TET-SS-OK/XII/17 tanggal 12 Desember 2017 perihal Somasi II, yang pada intinya memperingatkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memberikan tanggapan atas surat Penggugat tersebut ;

12. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebagai berikut :

- Biaya Sewa Menyewa Ruko sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;**
- Pajak penghasilan (PPH) yang telah disetorkan sebesar **Rp. 66.666.666,- (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) ;**



- Biaya Renovasi Ruko sebesar **Rp. 713.682.325,- (tujuh ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah)** ;

Jadi total kerugian yang diderita Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 600.000.000,- + Rp.66.666.666,- + Rp.713.682.325,- = **Rp. 1.380.348.991,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah)** ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan dihitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

13. Bahwa disamping kerugian materiil tersebut, Penggugat juga menderita kerugian immateril akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena bangunan objek sengketa sudah dilelang yang mengakibatkan tidak bisa dibukanya toko *minimarket* Indomaret yang membuat rusak reputasi Penggugat sebagai pengusaha yang sudah dikenal luas dimasyarakat dan konsumen, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan dalam perhitungannya, maka Penggugat menghitung kerugian immaterial tersebut sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

14. Bahwa Penggugat menyewa ruko tersebut dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan maksud untuk membuka usaha toko *minimarket* Indomaret selama 5 (lima) tahun, tetapi karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak bisa menjamin kelangsungan sewa menyewa tersebut membuat usaha toko *minimarket* milik Penggugat tidak bisa dibuka, yang mana kalau usaha toko *mini market* tersebut beroperasi selama 5 (lima) tahun akan menghasilkan keuntungan, dimana diperhitungkan keuntungannya rata-rata sebesar Rp. 25.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) per bulannya, sehingga dengan masa 5 (lima) tahun beroperasinya toko, maka keuntungan yang diharapkan adalah sebesar: 5 tahun x 12 bulan x Rp.25.000.000,- = **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** ;

15. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), maka sudah tepat dan beralasan hukum, apabila atas harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diletakkan sita jaminan yaitu atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT 001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul ;

16. Bahwa Gugatan dalam perkara ini telah didukung oleh bukti-bukti yang otentik, sehingga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 ayat (1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 Tahun 2000 dan No.4 Tahun 2001, maka sangat beralasan hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

MAKA: Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul, agar sudi kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.380.348.991,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah)** ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan dihitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar **Rp 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar keuntungan yang diharapkan selama 5 (lima) tahun sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** ;
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;
8. Menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat ;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, pihak Tergugat I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan Tergugat III hadir / datang menghadap Kuasa Hukumnya, Tergugat IV hadir / datang menghadap Kuasa Hukumnya

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I (PERMA) No. 1 Tahun 2016 wajib mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses Mediasi dan setelah ditawarkan kepada kedua belah pihak, baik pihak Penggugat maupun pihak para Tergugat yang hadir di persidangan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator, dimana berdasarkan Penetapan No. 20 / Pdt.G / 2013 / PN.Bantul tanggal 18 Juni 2013, Majelis Hakim telah menunjuk **ANDI MUSYAFIR, SH** sebagai Hakim mediator.

Menimbang, bahwa dalam jangka waktu yang telah ditentukan setelah dilaksanakan proses mediasi, ternyata Hakim Mediator dalam hal ini tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak, maka Hakim Mediator dalam Surat Laporan Pemberitahuan Hasil Mediasi tertanggal 01 Juli 2013, telah melaporkan bahwa proses mediasi telah gagal dan selanjutnya menyerahkan kembali perkara tersebut kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata.

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Penggugat dimana atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan yaitu sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dalam hal ini mengajukan perubahan gugatan khususnya mengenai sebutan pihak-pihak yang digugat, dimana sebelumnya sebagaimana tertuang dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Desember 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 21 Desember 2017, disebutkan sebagai berikut:

1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari dan 3. Gesit Langgeng Pangestu, semuanya beralamat di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, ketiganya selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. PT. Bank Panin, Tbk, beralamat di Jl. Affandi Blk. CTX No. 10, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;

Dalam perbaikan gugatan ini pihak Tergugat I dipisah menjadi 3 pihak yaitu: Wulan Kus Wijayanti menjadi Tergugat I, Sri Wigati Prameswari menjadi Tergugat II, Gesit Langgeng Pangestu menjadi Tergugat III, sedangkan PT.Bank Panin menjadi Tergugat IV



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

PERUBAHAN GUGATAN.

Bahwa terlebih dahulu kami sampaikan bahwa **TERGUGAT I dengan tegas menyatakan KEBERATAN** terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam persidangan tanggal 2 April 2018, keberatan kami akan disampaikan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan syarat formil keabsahan pengajuan perubahan gugatan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI dalam Buku *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan, Buku II*, April 1994, Jakarta: MA RI, hlm. 123, angka 26, menyatakan bahwa :
 - ***Menanyakan kepada TERGUGAT tentang perubahan itu;***
 - ***Serta memberi hak dan kesempatan untuk menanggapi dan membela kepentingannya.***
2. Bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 96, menyatakan bahwa :
"Menanyakan pendapat yang diikuti dengan memberi kesempatan kepada tergugat menanggapi perubahan adalah :
 - ***Syarat formil yang harus diterapkan hakim;***
 - ***Apabila hakim melanggar syarat ini, perubahan gugatan dianggap tidak sah, dan yang dianggap sah adalah gugatan semula."***

Oleh karena itu, dapat disetujui pertimbangan **Putusan MA No. 843 K/Sip/1984** yang dapat disadur :

- **Perubahan gugatan tanpa mendengar pendapat tergugat; dianggap tidak sah;**
 - **Dengan demikian, PN salah menerapkan hukum acara karena telah membenarkan perubahan gugatan tanpa memberi kesempatan kepada tergugat mengajukan pendapat dan persetujuannya atas perubahan tersebut;**
 - **Oleh karena itu, perubahan gugatan dianggap tidak pernah ada (never existed).**
3. Bahwa dari lebih lanjut, berdasarkan Pasal 127 Rv, Penggugat memang berhak untuk mengubah gugatan atau mengurangi tuntutan, tetapi **tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.** Menurut ketentuan



tersebut, batasan yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah mengubah atau mengurangi gugatan atau tuntutan, tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan.

4. Bahwa seperti yang dikemukakan oleh Subekti dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Bina Cipta, Jakarta, 1977, hlm. 67, mengemukakan, "*Yang dimaksud pokok gugatan adalah kejadian materiil gugatan. Dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil.*"
5. Bahwa salah satu variabel yang merupakan sisi lain (*derivative*) dari istilah pokok perkara adalah istilah **materi pokok perkara**. Jadi, **dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara**. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975, yang menyatakan : **"Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak"**.
6. Bahwa lebih lanjut larangan tentang perubahan posita gugatan ini dikemukakan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974 yang menyatakan : "***Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal untuk itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya utk membela diri***".
7. Bahwa larangan yang sama dijumpai dalam Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 tanggal 19 Desember 1985 yang menegaskan bahwa, "**Sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita... "**.
8. Bahwa *in casu*, perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah menyangkut **perubahan yang mengubah materi pokok perkara yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada kedudukan dan identitas para pihak, posita gugatan dan petitum gugatan**. Perubahan yang diajukan oleh Penggugat mengakibatkan terjadinya perubahan keadaan dan materi dari seluruh pokok perkara. Dari yang semula Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari, Gesit Langgeng Pangestu adalah Tergugat I, serta PT. Bank Panin, Tbk adalah Tergugat II berubah menjadi : Wulan Kus Wijayanti adalah Tergugat I, Sri Wigati Prameswari menjadi Tergugat II, Gesit Langgeng Pangestu menjadi Tergugat III dan PT. Bank Panin, Tbk menjadi Tergugat IV.
9. Bahwa dari perubahan kedudukan para pihak tentu akan mengakibatkan perubahan isi dari seluruh materi pokok perkara dan juga tentunya mengubah isi dari petitum gugatan. Oleh karena itu, perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **bertentangan dengan Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975, Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974, Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 tanggal 19**



Desember 1985. Dan juga perubahan gugatan tersebut telah dengan jelas sangat merugikan kepentingan dari Tergugat I. Oleh karena itu, perubahan gugatan dari Penggugat haruslah ditolak, serta gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

DALAM EKSEPSI

I. Error In Persona.

1. Bahwa Penggugat telah keliru mendudukan 3 subyek hukum yang berbeda (**1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari, 3. Gesit Langgeng Pangestu**) sebagai **TERGUGAT I;**
2. Bahwa menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 19-21)* mengatakan bahwa dalam hukum, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subyek di dalam hukum. Yang artinya dia bertindak untuk dirinya sendiri;
3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendudukan 3 subyek hukum yang berbeda menjadi 1 (Tergugat I) adalah kekeliruan yang fatal. Yang mana tentu hal ini adalah suatu kekeliruan yang menyebabkan *Error In Persona*, oleh karena itu gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**
4. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak (Tergugat II) dalam perkara ini. Hal ini sangat rancu dan tidak ada hubungannya sama sekali antara Tergugat II dengan Obyek Gugatan/Sengketa (Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03, tanggal 10 November 2016).
5. Bahwa kekeliruan dari Penggugat yang menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak (Tergugat II) dalam perkara ini adalah kekeliruan yang menyebabkan *Error In Persona*, oleh karena itu gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**

II. Gugatan Prematur.

1. Bahwa perjanjian sewa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris IRIYANTO, SH tertanggal 10 Oktober 2016, berakhir sampai dengan tanggal 16 Oktober 2021.
2. Bahwa dalam pasal 1243 KUHPerdata, untuk menyatakan wanprestasi terhadap seseorang, haruslah didahului dengan prosedur pemberitahuan (Somasi) dari pihak yang merasa dirugikan. Sedangkan Tergugat I hingga



saat ini tidak pernah menerima surat teguran apa pun yang dilayangkan oleh Penggugat.

Maka dengan demikian gugatan penggugat tidak memenuhi unsur yang sebagaimana tersebut pada pasal 1243 KUH Perdata dan harus dinyatakan premature, serta sebagai konsekuensi hukumnya Gugatan Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Jawaban ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan perihal Perubahan Gugatan dan Eksepsi serta merupakan satu kesatuan yang utuh (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil pada Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa sejak awal setelah ditandatanganinya perjanjian sewa, Tergugat I telah menyerahkan obyek sewa kepada Penggugat, namun secara *de facto* ditempat obyek perjanjian sewa (In casu obyek sengketa) tidak pernah ada atau berdiri atau buka toko indomart, maka menjadi rancu jika Penggugat (In casu mewakili indomaret) menuntut ganti kerugian atas toko indomart tidak pernah ada atau tidak beroperasi?
4. Bahwa Gugatan Penggugat terkesan dipaksakan dan mengada-ada, terlebih lagi dengan alih-alih obyek sengketa telah berpindah tangan. Bahwa berdasarkan asas hukum "***Droit de suite/ Zaaksgevolg***", pada prinsipnya hak kebendaan ialah bersifat ***Absolut***, yaitu hak yang melekat pada suatu benda, *memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap orang*. Demikian pula yang sebagaimana tertuang dalam bukunya Frieda Husni Hasbullah "Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak yang memberi Kenikmatan) pada halaman 52, bahwa :

Droit de suite atau Zaaks gevolg merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya ditangan siapapun (Het rechtvolgt de eigendom van d zaak)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam Gugatan Penggugat, pada prinsipnya pun telah menarik pihak Bank Panin dalam perkara ini sebagai Tergugat II ialah keliru. Bahwa tidak ada hubungan hukumnya antara Tergugat II dengan perkara ini.
6. Bahwa substansi permohonan Penggugat terhadap Tergugat II terkait dengan sisa hasil lelang milik Tergugat I ialah dengan rasio yang tidak dapat diterima. Bahwa secara de facto dan de jure, pada prinsipnya kerugian Penggugat ialah karena perbuatan Penggugat sendirian namun dalam perkara ini dibuat seolah-olah adalah merupakan kesalahan Tergugat I yang mana Penggugat memanfaatkan suatu kondisi yang bersamaan dengan dilelangnya obyek sengketa oleh Tergugat II.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM PERUBAHAN GUGATAN :

1. Menolak perubahan gugatan dari Penggugat.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan tidak diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IV melalui Kuasanya juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

1. **EKSEPSI SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK SAH :**

- Bahwa dalam surat kuasa khusus PENGGUGAT untuk melakukan tindakan pengurusan terhadap objek perkara *a quo* tidak jelas dan tegas dalam menentukan pihak baik sebagai TERGUGAT maupun sebagai Kuasa PENGGUGAT terhadap yang ditunjuk untuk mewakili dalam melakukan pengurusan tersebut.

Apabila diteliti dan dicermati pada awal surat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT **tertanggal 21 Desember 2017**, disatu sisi menyebutkan bahwa PENGGUGAT telah menunjuk 4 (empat) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) sebagaimana **surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12 Desember 2017**. Namun disisi lainnya, didalam Perubahan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, berubah menunjuk 3 (tiga) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) dan **tidak menunjuk tanggal pembuatan Surat Kuasa dan pihak penerima kuasa apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama**, yang bertujuan untuk memperjuangkan hak dan kepentingan hukum dari PENGGUGAT.

Sehingga dipertanyakan secara hukum “ Apakah Surat Kuasa masih tetap sebelum perubahan gugatan atau sesudah perubahan gugatan. Hal sedemikian penting mengingat dalam gugatan sebelum perubahan gugatan PENGGUGAT, penerima kuasa terdiri dari **4 (empat)** orang dan Surat Kuasa **memilik tanggal**, sedangkan setelah perubahan gugatan, penerima kuasa terdiri **3 (tiga) orang**, tapi Surat Kuasanya tidak disebutkan

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



tanggalnya. Dan tidak disebutkan pula secara jelas ? Apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama dan berdasarkan Surat Kuasa yang terdahulu atau tidak yang seharusnya disebutkan juga tanggalnya ?.

- Bahwa demikian pula tentang adanya perubahan pengurangan penunjukan Kuasa yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT maupun Kuasanya. Membuktikan secara hukum, surat kuasa tidak secara jelas dan tegas menyebutkan identitas para pihak dalam perkara a quo. Sebab, jika dihubungkan dengan adanya perubahan gugatan yang dibuat, tidak ada ketentuan perubahan yang dibuat oleh PENGGUGAT terhadap surat kuasa yang diketahui oleh Pihak TERGUGAT dengan dihubungkan adanya perbaikan gugatan PENGGUGAT terkait pemisahan pihak TERGUGAT. Namun ternyata semakin tidak jelas adanya perubahan status TERGUGAT II menjadi TERGUGAT IV. Karena Surat Kuasa dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** telah diajukan ke pengadilan sebagai TERGUGAT II berdasarkan Gugatan PENGGUGAT dan berdasarkan Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Bantul, yang sudah jelas disebutkan sebagai TERGUGAT II.
- Bahwa demikian pula selanjutnya, dengan adanya perubahan status pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang berperkara, menjadikan subjek yang berbeda dalam surat kuasa semula yang telah diserahkan secara hukum dalam persidangan, sebab pihak TERGUGAT II sebelum ada perubahan, telah membuat dan bertindak sebagai kuasa TERGUGAT II dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Dan setelah adanya perubahan gugatan membuktikan pula status TERGUGAT II sebagai TERGUGAT IV. Karena itu, status TERGUGAT II sebagai kuasa sebelum perubahan gugatan PENGGUGAT, menjadi rancu dalam gugatan, sebagai akibat adanya perubahan pada perkara yang dimaksud.

Sehingga, dengan adanya perubahan gugatan PENGGUGAT memiliki dampak hukum yang tidak jelas atau kabur kepada keberadaan masing-masing dalam surat kuasa baik PENGGUGAT maupun PARA TERGUGAT. Karena perubahan dan perbaikan dengan adanya pemisahan Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II, mengakibatkan Identitas status para pihak dalam perkara a quo, pada Surat Kuasa, termasuk tanggal surat kuasa, menjadi tidak jelas dan tidak tegas, yang berakibat hukum surat kuasa cacat hukum dan tidak sah serta



tidak memenuhi syarat formil yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT.

2. **EKSEPSI KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT / EXCEPTIE ERROR IN PERSONA :**

a. Bahwa dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II, sebelum perubahan gugatan dan TERGUGAT IV sesudah perubahan gugatan), tidak pernah melakukan ingkar janji dan tidak pernah merugikan serta tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum kepada PENGGUGAT. Hubungan hukum yang terjadi adalah diluar hubungan hukum dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**. Karena itu, gugatan PENGGUGAT telah salah sasaran atau tidak tepat, karena **keliru pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT** atau error in persona, dengan mengajukan gugatan kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum perubahan dan TERGUGAT IV sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT). Sehingga gugatan yang sedemikian adalah mengandung cacat hukum, dari sebab adanya kekeliruan dalam mengajukan pihak sebagai TERGUGAT kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** pada gugatan PENGGUGAT. Dengan adanya kekeliruan dan tidak tepat digugat sebagai TERGUGAT, diperkuat dengan adanya Putusan MARI No. 601 K/Sip/1975.

b. Bahwa sesuai dengan Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 dan sebagaimana perubahan Gugatan PENGGUGAT yang dilakukan pada tanggal 2 April 2018, telah merubah kedudukan hukum Pihak TERGUGAT. Sebab, **PENGGUGAT telah memperbaiki dan melakukan perubahan gugatan yang berkaitan dengan kedudukan hukum Pihak TERGUGAT**, yang menyebabkan adanya perubahan dan penambahan status subjek hukum sebagai TERGUGAT termasuk adanya perubahan tuntutan, mengakibatkan gugatan yang diajukan telah tidak memenuhi syarat formil pada suatu gugatan, sekalipun uraian peristiwa hukum yang tertuang dalam perubahan gugatan hampir sama dengan gugatan yang diajukan sebelum adanya perubahan. Hal tersebut dapat ditunjukkan dengan keterangan dan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 halaman 1 poin nomor (1), yang mana kedudukan hukum, 1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari, dan 3. Gesit Langgeng Pangestu



disebutkan ketiganya adalah sebagai TERGUGAT I dan PT. Bank Panin, Tbk sebagai TERGUGAT II.

- Sedangkan dalam perbaikan/perubahan gugatan PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, PENGGUGAT telah memperbaiki dan mengubah terkait posisi subjek gugatannya yaitu : Wulan Kus Wijayanti sebagai TERGUGAT I, Sri Wigati Prameswari sebagai TERGUGAT II, dan Gesit Langgeng Pangestu sebagai TERGUGAT III dan PT. Bank Panin, Tbk. sebagai TERGUGAT IV.
- Dengan demikian, dengan adanya perubahan dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah merubah dan mengemukakan kedudukan hukum yang baru yaitu semula dalam surat Gugatannya hanya ada 2 (dua) Pihak TERGUGAT (TERGUGAT I dan TERGUGAT II), kemudian dengan adanya perubahan Gugatan PENGGUGAT, kedudukan hukum dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta berubah sebagai TERGUGAT IV. Namun perubahan itu dilakukan setelah TERGUGAT II membuat dan menyerahkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, bahwa PT. BANK PAN INDONESIA adalah diwakili oleh kuasanya yang bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sams sebagai TERGUGAT II. Pertentangan pihak sebagai TERGUGAT II dan sebagai TERGUGAT IV membuktikan adanya pihak yang salah dan tidak seharusnya digugat dan di ikut sertakan dalam perkara a quo.

Sehingga demikian pula dari adanya perubahan gugatan PENGGUGAT, jika diperbandingkan yang tercantum dalam gugatan PENGGUGAT sebelumnya dengan perubahan gugatan oleh PENGGUGAT, terjadi perbaikan dan penambahan kedudukan hukumnya terhadap pihak-pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT. Dan dengan adanya perbaikan, perubahan dan/ atau pemisahan yang telah dilakukannya terkait subjek pada perubahan gugatan, menimbulkan adanya perubahan komposisi/ susunan/ kedudukan hukum (legal standing) dari TERGUGAT. Hal tersebut berdampak dan berakibat hukum pada KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT. Bahkan telah terjadi perbedaan status hukum pada Surat Kuasa TERGUGAT II sebelumnya, dengan status hukum TERGUGAT IV pada perubahan gugatan. Hal demikian merupakan suatu subjek hukum yang sangat menentukan, dari hal telah dibuatnya surat kuasa untuk kepentingan TERGUGAT II, sebelum adanya perubahan. Sehingga hal ini pun, membuktikan adanya kekeliruan pihak dalam perumusan yang telah diajukan sebelumnya, yang menjadi pokok inti



dari para pihak, baik sebagai **PENGGUGAT** maupun sebagai **TERGUGAT** dalam gugatan **PENGGUGAT** tersebut.

Selain itu, surat kuasa dan surat panggilan maupun dokumen persidangan lainnya menyangkut kedudukan hukum Pihak **TERGUGAT** dalam pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak sah. Dimana dengan adanya perubahan tersebut jelas berdampak merugikan tentang kepastian dan kepentingan hukum dari Pihak **TERGUGAT** terutama oleh dan untuk kepentingan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta. (sebagai **TERGUGAT II** dan **IV** sesudah dan sebelum perubahan gugatan).

3.

EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL :

Bahwa demikian pula, jika dicermati dengan seksama dalam surat gugatan **PENGGUGAT**, maka gugatan **PENGGUGAT** **telah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*)**, dengan alasan dan keterangan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan **PENGGUGAT** telah mencampuradukkan antara peristiwa hukum **TERGUGAT I, II, III**, dengan peristiwa hukum **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (**TERGUGAT II** sebelum ada perubahan gugatan **PENGGUGAT** atau **TERGUGAT IV** setelah ada perubahan gugatan **PENGGUGAT**), untuk kepentingan **PENGGUGAT**. Karena **PENGGUGAT** tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (**TERGUGAT II** dan **TERGUGAT IV** sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan **PENGGUGAT**).
- b. Bahwa demikian selanjutnya, antara dalil Posita dengan Petitum gugatannya telah terjadi pencampuradukan **antara perbuatan Wanprestasi sebagai akibat adanya hubungan sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** serta berbeda hubungan hukum pula dengan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (**TERGUGAT II** dan **TERGUGAT IV**, setelah dan sesudah ada perubahan gugatan **PENGGUGAT**). Sehingga dengan adanya 2 (dua) sisi peristiwa perbuatan hukum yang sedemikian, menimbulkan kekacauan dan atau cacat hukum yang mengakibatkan tidak jelas atau kaburnya gugatan **PENGGUGAT**.

Seharusnya gugatan **PENGGUGAT**, bersifat tunggal yang menjurus ke satu sisi secara hukum untuk merumuskan dari 2 (dua) peristiwa hukum menyangkut hanya wanprestasi atau tuntutan ganti rugi maupun hanya



menyangkut ganti kerugian dari perbuatan melawan hukum. Sebab **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** tidak pernah berjanji dan ingkar janji kepada PENGGUGAT. Bahkan tidak memiliki kewajiban hukum apapun kepada PENGGUGAT, namun PENGGUGAT menggugat dan menuntut **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Dan karena gugatan PENGGUGAT mencampuradukkan dan menggabungkan 2 (dua) atau beberapa hubungan hukum yang berbeda, maka gugatan PENGGUGAT tersebut, mengandung cacat formil baik dalam posita maupun dalam petitum gugatannya, yang berakibat tidak jelas/ kaburnya gugatan PENGGUGAT.

c. Dan lagi pula, jika dicermati gugatan PENGGUGAT baik sebelum dan sesudah perubahannya adalah menyangkut gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi dari akibat objek sengketa yang telah dilelang oleh TERGUGAT II sebelum ada perubahan, yang mengakibatkan PENGGUGAT tidak bisa membuka toko minimarket Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa. Oleh karenanya, dari fakta kebenarannya hubungan hukum itu hanya terjadi antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III (setelah perubahan gugatan) dengan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum seharusnya dengan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak menarik **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** sebagai pihak TERGUGAT dan sekaligus menuntutnya untuk menyerahkan hasil lelang kepada PENGGUGAT. Hal tersebut sebagai suatu fakta hukum yang nyata telah keliru besar dari sebab masing-masing hubungan yang sesungguhnya adalah berbeda dan atau/ tidak memiliki hubungan hukum atau tidak memiliki kaitannya dengan PENGGUGAT khususnya kepada PT BANK PAN INDONESIA Tbk.

d. Bahwa selain itu, dalam perubahan gugatan PENGGUGAT terdapat pertentangan antara Posita gugatan Poin No. 10 (halaman 5) dengan Petitum gugatan angka 7 (halaman 8), karena pada pokoknya menyebutkan disatu sisi, agar **TERGUGAT II** untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Kemudian disisi lainnya, PENGGUGAT dalam petitum gugatannya memohon agar **menghukum TERGUGAT IV** untuk tidak menyerahkan uang hasil lelang kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Pada hal, dalam perkara a quo, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Dan kepada masing masing TERGUGAT I, II dan III, berbeda kepentingannya secara hukum.



Oleh karena itu, baik dalam posita maupun petitum gugatannya dan dengan adanya gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan pada 2 (dua) peristiwa hukum, dijadikan satu melakukan tuntutan dalam petitum gugatan membuktikan secara hukum tidak jelasnya gugatan. Bahkan antara posita dengan petitum gugatan bertentangan satu sama lainnya, karena dua sisi perbedaan kewajiban hukum atas gugatan PENGGUGAT membuktikan telah terjadinya kontradiksi satu sama lainnya yang mengakibatkan gugatan tidak jelas atau kabur.

e. Bahwa jika dicermati terhadap alasan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT) dapat dibenarkan secara hukum dengan diperkuat dengan keputusan Mahkamah Agung R.I. yaitu :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 28 K/Sip/1973. :**

“Petitum gugatan yang bertentangan dengan posita gugatan, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.

- **Yurisprudensi MARI Nomor 3097 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987:**

“

“suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan seluruh alasan dan keterangan dalam Eksepsi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT) tersebut diatas adalah patut dan dibenarkan secara hukum bahwa Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard)** atau menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala hal yang telah disampaikan dan termuat menyangkut seluruh dalil dan alasan serta argumen-argumen yang telah disampaikan pada bagian Dalam Eksepsi di atas, mohon secara proporsional termuat dan secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian **DALAM POKOK PERKARA** ini.
2. Bahwa pada pokoknya **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum ada perubahan gugatan dan TERGUGAT IV setelah ada perubahan), membantah dan menolak secara tegas terhadap seluruh



dalil-dalil dan alasan-alasan yang disampaikan oleh PENGGUGAT baik di dalam posita maupun petitum gugatan-nya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** di dalam Jawaban dalam pokok perkara ini.

3. Bahwa apabila setelah dibaca, diamati, dan dicermati gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 dan sebagaimana perubahan Gugatan PENGGUGAT yang dilakukan pada tanggal 2 April 2018, PENGGUGAT telah membenarkan dan mengakui terhadap hal sebagaimana tertuang dalam **dalil posita gugatan nomor 1 s/d Posita nomor 4**, yang pada intinya adalah : PENGGUGAT telah sepakat untuk melakukan sewa menyewa dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III.

Kemudian terhadap kesepakatan jangka waktu dan besarnya uang sewa, pihak dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** tidak pernah menyetujui dan tidak pernah mengetahui hubungan hukum yang terjalin diantara para pihak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III.

Selanjutnya, **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** tidak pernah memberikan Surat Roya pada saat itu dan tidak mengetahui tentang adanya keterangan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang menyebutkan adanya Roya yang diserahkan kepada Notaris terhadap objek sengketa.

Oleh karena itu, **secara hukum dengan adanya pengakuan yang didalilkan oleh PENGGUGAT terkait hubungan hukum yang ada didalam Perjanjian Sewa Menyewa.** Pihak **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (Tergugat II sebelum perubahan gugatan dan TERGUGAT IV setelah perubahan) **adalah bukan merupakan salah satu pihak dalam perjanjian.** (*vide* : **Pasal 174 HIR jo. Pasal 176 HIR**). Karena seharusnya pihak PENGGUGAT melakukan krosek terlebih dahulu sebelum menyewakan, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Namun justru hal tersebut tetap dipaksakan untuk dilakukan hubungan sewa oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III. Sehingga sebagai akibat ketidak hati-hatian PENGGUGAT, bukan menjadikan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** ikut digugat, dalam perkara aquo.

4. Bahwa selanjutnya, menyangkut pertemuan PENGGUGAT dengan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** adalah pada saat proses lelang akan dilaksanakan. **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** sebagai pihak kreditur maupun selanjutnya sebagai pihak pemohon eksekusi, memberitahukan bahwa fakta dilapangan terhadap objek sengketa yang akan dieksekusi berwujud dan



dipergunakan untuk warung waralaba atau disebut juga sebagai Indomaret, maka **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**, karena memiliki itikad baik memberitahukan bahwa lelang akan dilaksanakan tanggal 30 November 2017, dengan maksud dan tujuan untuk melaksanakan eksekusi sukarela atas permohonan eksekusi lelang yang diajukan, dikarenakan objek tanah tersebut telah menjadi jaminan pelunasan hutang di PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta. Namun ternyata, itikad baik yang diberikan oleh **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** telah disalahgunakan PENGGUGAT untuk kepentingan dalam hubungan hukumnya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, dengan menggugat **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**.

5. Bahwa demikian selanjutnya, terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selebihnya, maka **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** menolak dan membantah dalam posita gugatannya point nomor 5 sampai dengan point nomor 9, sebab terhadap dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut telah tidak terkait dan tidak sesuai dengan pertalian permasalahan yang menimbulkan kewajiban pemenuhan sesuatu oleh PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk. sebagai pihak ketiga bahkan diluar Para Pihak yang melakukan kesepakatan tersebut (antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III).
6. Bahwa oleh karena itu, tidak benar secara hukum dan tidak sepatutnya pula PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi dengan melibatkan dan menarik **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum dan TERGUGAT IV setelah perubahan gugatan PENGGUGAT) yang tidak sebagai pihak dalam perjanjian sebagaimana yang dilakukan PENGGUGAT dalam perkara perdata *a quo*. Sebab terhadap permasalahan adanya penunjukan surat roya palsu oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III kepada Notaris, ternyata PENGGUGAT bersedia membayar uang sewa, sebab hal itu adalah merupakan tindak pidana, yang sangat bertentangan dengan hukum. Selain itu pula dengan adanya Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi PENGGUGAT terkait Sewa-menyewa ruang usaha/ kios dalam perkara ini, telah secara tuntas dan selesai diperiksa dan diadili, serta diputuskan dalam Putusan Pengadilan dalam perkara perdata terdahulu antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tersebut, melawan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**. terkait Gugatan yang diajukan oleh sdr. Wulan Kus Wijayanti Dkk. Dan terhadap objek jaminan telah dilakukan lelang. Sehingga secara hukum PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan hukum kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa perlu **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** (TERGUGAT II dan IV, sebelum dan sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT) menyampaikan bahwa, sebagaimana dalil-dalil PENGGUGAT dalam **Posita no. 10 s/d Posita no. 12** yang pada intinya : PENGGUGAT meminta kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** untuk tidak menyerahkan dan memberikan uang sisa hasil lelang kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Secara hukum, hal tersebut tidak ada kaitannya kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Dan pada prinsipnya siapapun tidak dapat melarang kepada orang yang berhak atas sisa hasil pelelangan atas benda jaminan untuk pelunasan hutangnya pada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Namun sejak awal, pihak PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta, telah digugat oleh TERGUGAT I, II, dan III (Wulan Kus Wijayanti, dkk.), dikirim surat Pemberitahuan oleh Pihak PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama), dan selain itu pula, TERGUGAT I, II, dan III telah mengirimkan pula surat permohonan kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** melalui Kuasa Hukumnya. Dan bermacam-macam cara seperti membutuhkan segala kepentingan hukum yang dilakukan oleh pihak PARA PIHAK tersebut kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.**

Oleh karena itu, dengan adanya hal-hal dan alasan tersebut diatas, **maka untuk kepentingan hukum PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** terhadap uang sisa hasil lelang, maka karena adanya situasi demikian dan adanya gugatan PENGGUGAT kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** sudah sepatutnya terhadap sisa uang hasil lelang menunggu hingga sampai adanya penyelesaian yang jelas atas perkara yang dimaksud dengan adanya jaminan yang pasti atas penyelesaian secara keseluruhan.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak adanya wanprestasi yang dilakukan oleh **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** maka sudah sepatutnya bila tuntutan PENGGUGAT terhadap ganti kerugian dan sita jaminan (*conservatoir beslag*), serta tentang permohonan agar dapat dilaksanakannya putusan terlebih dahulu (*uit voorbaar bijvooraad*) sebagaimana dalam gugatan PENGGUGAT, secara hukum haruslah ditolak seluruhnya.
9. Bahwa berdasarkan dari seluruh alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya bila Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, secara hukum **haruslah dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya.**

DALAM REKONVENSİ

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



1. Bahwa seluruh alasan dan argumen beserta dasar-dasar hukum yang telah disampaikan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan setelah ada perubahan) pada bagian baik DALAM EKSEPSI maupun DALAM POKOK PERKARA, mohon secara proporsional dianggap termuat dan secara *mutatis mutandis*, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil dan argumen pada bagian DALAM REKONVENSI ini.
2. Bahwa DALAM REKONVENSI ini, mohon disebut kedudukan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II KONVENSI sebelum perubahan gugatan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV KONVENSI sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT) menjadi **PENGGUGAT REKONVENSI**, dan kedudukan PENGGUGAT KONVENSI menjadi **TERGUGAT REKONVENSI**.
3. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara *a quo*, fakta hubungan hukum yang terjadi adalah antara TERGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT I, II, dan III KONVENSI. Maka jelas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI dengan menarik PENGGUGAT REKONVENSI atas permasalahan hukum yang terjadi dari akibat hubungan hukum perjanjian antara TERGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT I, II, dan III yang tidak sesuai adalah sebagai tindakan yang jelas dan nyata sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Pihak PENGGUGAT REKONVENSI.
4. Bahwa sebagai akibat adanya Gugatan oleh TERGUGAT REKONVENSI, yang menarik PENGGUGAT REKONVENSI dalam perkara *a quo*, yang tidak memiliki kaitan maupun relevansinya pada kepentingan hukum atas hubungan hukum antara TERGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT I, II, dan III KONVENSI. Sehingga PENGGUGAT REKONVENSI yang bergerak sebagai Bank yang setiap harinya melakukan kegiatan perbankan, membuat kesan dan menghilangkan kepercayaan masyarakat, sehingga berakibat perjalanan perekonomian perbankan bagi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** tidak dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan dan hal ini menimbulkan baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil dari sebab waktu serta tenaga PENGGUGAT REKONVENSI yang terbuang sia-sia.
5. Bahwa sehingga atas tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang mengajukan gugatan (Dalam Perkara KONVENSI) secara tidak benar dan tidak memiliki



hubungan hukum dengan PENGGUGAT REKONVENSİ, berakibat kepada PENGGUGAT REKONVENSİ, yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang Perbankan menjadi tercoreng namanya karena dianggap sebagai Bank yang berperkara dipengadilan, yang secara tidak langsung menimbulkan dampak pada rasa ketidakpercayaan masyarakat maupun stigma negatif kepada PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai Bank yang sering berperkara. Dan oleh karenanya menurut hukum justru TERGUGAT REKONVENSİ-lah yang **telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, yang harus bertanggungjawab secara hukum untuk mengganti kerugian secara materiil sebagai akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut, jika diperhitungkan sebesar 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) setiap harinya.

6. Bahwa demikian pula, sebagai akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ, yang telah menarik PENGGUGAT REKONVENSİ dalam gugatan (Dalam Perkara KONVENSİ), menimbulkan kegelisahan dan susah/beban pemikiran dalam menjalankan kegiatan perbankan, baik fisik maupun psikis yang disebabkan sejak adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, maka wajarlah jika PENGGUGAT REKONVENSİ menuntut ganti kerugian immateriil sebesar Rp 7.000.000.000,- (*tujuh miliar rupiah*).
7. Bahwa selain itu pula, sebagai upaya untuk menunjukkan kredibilitas sebagai lembaga keuangan yang baik dan benar, sudah selayaknya bila TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk memberikan klarifikasi atas Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi yang telah dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ, yang dimuat dalam surat kabar harian ternama di Yogyakarta, selama 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan terhadap Perkara dalam Gugatan REKONVENSİ ini, maka PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 7.500.000,- (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) kepada TERGUGAT REKONVENSİ setiap hari keterlambatan pemenuhan putusan ini, terhitung sejak keputusan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
9. Bahwa atas dasar tersebut diatas, sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ dikabulkan seluruhnya, karena justru TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan gugatan (*dalam perkara KONVENSİ*) secara tidak benar dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT REKONVENSİ dalam perkara *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, maka sudah seharusnya dan menurut hukum, GUGATAN REKONVENSİ dari PENGGUGAT REKONVENSİ DIKABULKAN SELURUHNYA.

PERMOHONAN

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum perubahan gugatan) untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan secara hukum gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ sebagai perbuatan melawan hukum.
3. Menetapkan dan menyatakan secara hukum TERGUGAT REKONVENSİ tidak memiliki kepentingan hukum dan tidak memiliki hubungan hukum kepada PENGGUGAT REKONVENSİ.
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk memberikan klarifikasi atas Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi yang telah dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ, yang dimuat dalam surat kabar harian ternama di Yogyakarta, selama 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar ganti Kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSİ yaitu berupa :

Kerugian Materiil :

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari, sejak gugatan diajukan sampai putusan ini dilaksanakan

Kerugian Immateriil :

sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah)

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT REKONVENSII sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 21 Juni 2017. Adapun replik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa atas replik Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Kuasa Tergugat IV telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 5 Juli 2017. Adapun duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di Persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:----

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris IRIYANTO,SH Notaris di Sleman, selanjutnya diberi tanda bukti P-1.
2. Fotokopi Surat Roya dari Bank Panin Cabang Yogyakarta Nomor 029/SKR/KCU.YK/2016 tertanggal 4 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-2.
3. Fotokopi Tanda Terima Pengiriman surat kepada Bank panin No.124/IDM-YOG/LIC/XI/2017 TERTANGGAL 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-3.
4. Fotokopi Surat kepada Bank Panin No. 159/IDM-YOG/LIC/XI/2017 tertanggal 30 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 1 (satu) lembar fotokopi Details Rincian Investasi (Sewa dan Renovasi), selanjutnya diberi tanda bukti P-5.
6. 1 (satu) bendel fotokopi Hal SOMASI dari PT Indomarco Primatama (Indomart) tanggal 4 Desember 2017, diberi tanda bukti P-6.
7. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pemberitahuan dari PT Indomarco Primatama (Indomart) tanggal 4 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-7.
8. 1 (satu) bendel fotokopi Hal SOMASI III dari PT Indomarco Primatama (Indomart) tanggal 12 Desember 2017, diberi tanda bukti P-8.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Penggugat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya. Dengan demikian, alat bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi dengan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Iriyanto

- Bahwa setahu saksi bahwa permasalahan antara penggugat dengan para tergugat adalah berkaitan dengan sewa menyewa yang pada saat itu saksi menghubungkan temannya untuk memberikan sertifikatnya sebagai jaminan di Bank Panin, dan sedangkan Tergugat 1 telah mempunyai 2 tanggungan, namun yang satu sudah lunas.
- Bahwa Bu Wulan ada beberapa pertemuan dengan Indomart pada saat membacakan akte pada tanggal 10 tahun 2016.
- Bahwa Saksi pernah menawarkan obyek sengketa kepada pihak Indomaret namun pada waktu itu masih dalam proses di BPN.
- Bahwa ada bukti-bukti sebagaimana akte perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Para Tergugat (P1).
- Bahwa yang saksi tahu harga sewa obyek sengketa sekitar Rp. 660.666.000,- (enam ratus enam puluh juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).
- Bahwa saksi tahu ketika itu dari pihak Indomart melihat pada saat dibacakan akta sewa-menyewa antara para pihak sebagaimana bukti P-1.
- Bahwa saksi tahu perjanjian sewa-menyewa antara pihak tersebut dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober 2016.
- Bahwa setahu saksi Roya dilaksanakan di BPN dan setahu saksi suratnya asli.
- Bahwa pada saat dibacakan akta perjanjian tersebut para pihak hadir dikantor saksi
- Bahwa saksi tahu jangka waktu sewa-menyewa antara pihak dengan jangka waktu 5 tahun.

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl

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

- Bahwa saksi tahu yang datang ke kantor saksi pada waktu itu adalah WULAN KUS WIJAYANTI, SRI WIGATI PRAMESWARI, GESIT LANGGENG dan dari Indomart diwakili oleh Pak Rio
- Bahwa pada saat pertama kali para pihak mengadakan perjanjian sewa-menyewa tidak ada sertifikat aslinya
- Bahwa setahu saksi yang mengajukan roya ke BPN adalah Tergugat I.
- Bahwa setahu saksi tanah bersertifikat tersebut atas nama dari Tergugat I, II dan III
- Bahwa setahu saksi hutang Tergugat I kepada Tergugat IV (Bank Panin) sudah dilunasi.

Atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di Persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Panggilan No. 168/PPNS/P/X/2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-1.
2. Fotokopi Surat dari Dinas Penanaman modal dan pelayanan terpadu No. 503/514 Hal. Penyampaian data, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-2.
3. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (A).
4. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (B).
5. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (C).
6. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (D).
7. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (E).
8. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (F).
9. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (G).
10. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (H).
11. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (I).
12. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (J).
13. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (K).
14. Asli foto obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3 (L).

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Penggugat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.1-3 (A) sampai dengan T.1-3 (L) karena merupakan bukti surat asli. Dengan demikian, alat bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian.

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan cukup untuk pembuktiannya dan tidak mengajukan saksi-saksinya dipersidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di Persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotocopy surat pemberitahuan dari Bnak Panin Tanggal 12 januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1.
2. Fotocopy surat pemberitahuan no. 0095/YOG/EXT/17 tanggal 12 Januari 2017 untuk Bapak Trio BM Indomaret selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2.
3. Fotocopy Putusan Pengadilan Negri Bantul Perkara Perdata gugatan No. 78/Pdt.G/2016/PN Btl tanggal 5 Juli 2017 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3.
4. Fotocopy putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.96/PDT/2017/PT YYK Tanggal 21 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4.
5. Fotocopy penetapan jadwal lelang No. S-1918/WKN.09/KNL.06/2017 Tertanggal 25 Oktober 2017 dari Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan DIY kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5.
6. Fotocopy kutipan risalah lelang dari Kantor wilayah DJKN Jawa Tengah dan DIY No. 463/42/2017 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6.
7. Fotocopy Kwitansi dari Kantor wilayah DJKN Jawa Tengah dan DIY No. 471/2017 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Tergugat IV tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya. Dengan demikian, alat bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat IV menyatakan cukup untuk pembuktiannya dan tidak mengajukan saksi-saksinya dipersidangan.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 6 agustus 2018

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan hal-hal lain dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, selanjutnya ditunjuk segala sesuatunya sebagaimana yang termuat dalam berita acara sidang dan dianggap telah termuat dalam putusan ini sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Jawabannya telah mengajukan keberatan yang pada pokoknya adalah keberatan mengenai adanya perubahan gugatan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa selain mengenai keberatan tentang adanya perubahan gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Error In Persona.

1. Bahwa Penggugat telah keliru mendudukkan 3 subyek hukum yang berbeda (**1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari, 3. Gesit Langgeng Pangestu**) sebagai **TERGUGAT I**;
2. Bahwa menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 19-21) mengatakan bahwa dalam hukum, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subyek di dalam hukum. Yang artinya dia bertindak untuk dirinya sendiri;
3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendudukkan 3 subyek hukum yang berbeda menjadi 1 (Tergugat I) adalah kekeliruan yang fatal. Yang mana tentu hal ini adalah suatu kekeliruan yang menyebabkan **Error In Persona**, oleh karena itu gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**
4. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak (Tergugat II) dalam perkara ini. Hal ini sangat rancu dan tidak ada hubungannya sama sekali antara Tergugat II dengan Obyek Gugatan/Sengketa (Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03, tanggal 10 November 2016).
5. Bahwa kekeliruan dari Penggugat yang menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak (Tergugat II) dalam perkara ini adalah kekeliruan yang menyebabkan **Error In Persona**, oleh karena itu gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**

II. Gugatan Prematur.

1. Bahwa perjanjian sewa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris IRIYANTO, SH tertanggal 10 Oktober 2016, berakhirsampaidengantanggal 16 Oktober 2021.
2. Bahwa dalam pasal 1243 KUHPerdata, untuk menyatakan wanprestasi terhadap seseorang, haruslah didahului dengan prosedur pemberitahuan (Somasi) dari pihak yang merasadirugikan. Sedangkan Tergugat I hingga saat ini tidak pernah menerima surat teguran apa pun yang dilayangkan



oleh Penggugat. Maka dengan demikian gugatan penggugat tidak memenuhi unsur yang sebagaimana tersebut pada pasal 1243 KUH Perdata dan harus dinyatakan premature, serta sebagai konsekuensi hukumnya GugatanPenggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Kuasa Tergugat I tersebut Penggugat dalam Repliknya mengajukan bantahan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Mengenai perubahan gugatan

Pertama-tama kami akan menanggapi keberatan perubahan gugatan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya pada halaman 2, 3 dan 4 (**yang mana penyebutan pihak oleh Penggugat saat ini dan selanjutnya sudah sesuai dengan perubahan gugatan yang telah dilakukan didalam persidangan dan dihadiri oleh kuasa pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV**). Perubahan gugatan tersebut sudah sah dan sesuai dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* ("Rv"), yang menyatakan bahwa:

"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."

Ketentuan peraturan perundangan tersebut diatas dikuatkan dengan buku pedoman yang dikeluarkan Mahkamah Agung mengenai syarat formil perubahan gugatan yang harus terpenuhi dalam perubahan gugatan yaitu perubahan gugatan dilakukan pada sidang pertama dan dihadiri pihak Tergugat dan pada saat itu memberi kesempatan Tergugat untuk menanggapi perubahan gugatan tersebut. Berdasarkan fakta persidangan pada 2 April 2018 Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan dihadapan Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara a quo dan dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah menerima copy perubahan gugatan dan terhadap perubahan guatan tersebut Para Tergugat telah mengajukan Jawaban sehingga saat ini Penggugat telah menanggapi jawaban tersebut dalam replik Penggugat ini. Berdasarkan hal tersebut diatas menjadikan perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat sudah sah dan beralasan hukum sehingga keberatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai keberatan perubahan gugatan sudah seharusnya ditolak.



2. **Esepsi Error In Persona**

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal 4 dan 5 dalam jawabannya mengenai Error In Persona. Pemahaman mengenai Error In Persona pada umumnya maknai sebagai adanya perbedaan orang yang dimaksud sebagai contoh dalam suatu perkara ada orang yang disebut sebagai sebutan A, dengan ciri-ciri laki-laki berumur 30 tahun pekerjaan Pengacara. Apabila ketika menemukan fakta yang seseorang dengan sebutan A tersebut berubah ciri-ciri menjadi perempuan berumur 20 dengan pekerjaan dokter sakit jiwa maka dapat dikualifikasikan hal tersebut adalah Error In Persona. Akan tetapi dalam perkara a quo tidak ada perubahan orang yang dimaksud, perubahan gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah memasukkan masing-masing orang dalam gugatan sebelumnya menjadi satu-kesatuan yang disebut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Iriyanto, S.H., M.M Notaris di Kabupaten Bantul dengan objek yang disewa adalah sebuah bangunan Rumah dan Toko (RUKO) yang terletak di Jl. Gedong Kuning Ketandan Baru No. 2 Banguntapan, Kabupaten Bantul yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 08348/Banguntapan tercatat atas nama: 1.Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari dan 3. Gesit Langgeng Pangestu sebagai pihak Kesatu menjadi pihak-pihak yang berdiri dengan sebutan sebagaimana disebutkan dalam perubahan gugatan yang diajukan Penggugat dalam hal ini mengajukan perubahan gugatan khususnya mengenai sebutan pihak-pihak yang digugat, dimana sebelumnya disebutkan :

1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari dan 3. Gesit Langgeng Pangestu, semuanya beralamat di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, ketiganya selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. PT. Bank Panin, Tbk, beralamat di Jl. Affandi Blk. CTX No. 10, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;

Dalam perbaikan gugatan tersebut pihak Tergugat I dipisah menjadi 3 pihak yaitu: Wulan Kus Wijayanti menjadi Tergugat I, Sri Wigati Prameswari menjadi Tergugat II, Gesit Langgeng Pangestu menjadi Tergugat III, sedangkan PT.Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panin menjadi Tergugat IV dan selengkapnya perbaikan sebutan pihak-pihak dalam perkara ini menjadi sebagai berikut :

1. Wulan Kus Wijayanti, beralamat di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. Sri Wigati Prameswari, beralamat di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul untuk selanjutnya disebut **Tergugat II** ;
3. Gesit Langgeng Pangestu, beralamat di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;
4. PT. Bank Panin, Tbk, beralamat di Jl. Affandi Blk. CTX No. 10, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;

Sehingga apabila dicermati dengan baik oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III keberatan yang tidak masuk dalam kualifikasi Error In Persona ini tidak penting dan tidak tepat dilakukan sehingga berdasarkan penjelasan tersebut diatas sudah sepatutnya dan beralasan hukum eksepsi ini ditolak.

3. Gugatan Prematur

1. Penggugat menolak dengan tegas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada hal 5 angka 1 dalam jawabannya mengenai berakhirnya perjanjian sewa sampai dengan tanggal 16 Oktober 2021. Bagaimana mungkin Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masih berpijak pada akhir masa sewa dalam keadaan seperti tidak ada permasalahan yang sedang terjadi. Kembali Penggugat mengingatkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memahami permasalahan yang terjadi yaitu :

Bahwa setelah Penggugat melakukan sewa menyewa dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Iriyanto, S.H., M.M Notaris di Kabupaten Bantul dengan objek yang disewa adalah sebuah bangunan Rumah dan Toko (RUKO) yang terletak di Jl.

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



Gedong Kuning Ketandan Baru No. 2 Banguntapan, Kabupaten Bantul yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 08348/Banguntapan tercatat atas nama: 1.Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari dan 3. Gesit Langgeng Pangestu (selanjutnya disebut Objek Sengketa), Penggugat tidak bisa membuka toko *minimarket* Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa, karena diketahui kemudian pada tanggal 27 November 2017, Tergugat IV datang menemui Penggugat dan dalam pertemuan tersebut Tergugat IV memberitahukan bahwa terhadap obyek sengketa akan dilelang pada tanggal 30 November 2017 karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah lalai membayar kewajibannya kepada Tergugat IV dan dari pertemuan tersebut Penggugat juga baru mengetahui ternyata surat roya yang diperlihatkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Notaris adalah surat roya palsu, karena Tergugat IV menyatakan tidak pernah menerbitkan surat roya tersebut ;

Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan **Pasal 3 dan Pasal 4 angka 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 10 Oktober 2016** dengan melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum yaitu dengan memperlihatkan surat roya palsu kepada Notaris dan karena memperlihatkan surat roya tersebut Penggugat beranggapan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melunasi hutangnya kepada Tergugat IV sehingga objek sengketa yang menjadi agunan sudah terbebas dari jaminan hutang kepada Tergugat IV kemudian atas dasar adanya surat roya tersebut Penggugat bersedia membayar uang sewa objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan tetapi faktanya objek sengketa tersebut telah dilelang oleh Tergugat IV dan mengakibatkan Penggugat tidak bisa membuka toko *minimarket* Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa, hal ini menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, oleh karena itu jelas bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ;

2. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi Tergugat pada angka 2 halaman 5 mengenai Penggugat tidak pernah melakukan somasi. Mungkin Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus **JUJUR** sebagaimana mengenai **surat roya** yang diduga palsu yang mana menjadi permasalahan utama dalam perkara a quo sehingga Pengugat mengajukan gugatan ini.



Karena fakta yang sebenarnya Penggugat telah mengirim somasi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebanyak dua kali, yakni dengan Surat No.314/TET-SS-OK/XII/17 tertanggal 4 Desember 2017 perihal Somasi dan Surat No.326/TET-SS-OK/XII/17 tanggal 12 Desember 2017 perihal Somasi II, yang pada intinya memperingatkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memberikan tanggapan atas surat Penggugat tersebut ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang sudah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami mohon agar eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **EKSEPSI SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK SAH :**

- Bahwa dalam surat kuasa khusus PENGGUGAT untuk melakukan tindakan pengurusan terhadap objek perkara *a quo* tidak jelas dan tegas dalam menentukan pihak baik sebagai TERGUGAT maupun sebagai Kuasa PENGGUGAT terhadap yang ditunjuk untuk mewakili dalam melakukan pengurusan tersebut.

Apabila diteliti dan dicermati pada awal surat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT **tertanggal 21 Desember 2017**, disatu sisi menyebutkan bahwa PENGGUGAT telah menunjuk 4 (empat) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) sebagaimana **surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12 Desember 2017**. Namun disisi lainnya, didalam Perubahan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, berubah menunjuk 3 (tiga) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) dan **tidak menunjuk tanggal pembuatan Surat Kuasa dan pihak penerima kuasa apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama**, yang bertujuan untuk memperjuangkan hak dan kepentingan hukum dari PENGGUGAT.

Sehingga dipertanyakan secara hukum “ Apakah Surat Kuasa masih tetap sebelum perubahan gugatan atau sesudah perubahan gugatan. Hal



sedemikian penting mengingat dalam gugatan sebelum perubahan gugatan PENGUGAT, penerima kuasa terdiri dari **4 (empat)** orang dan Surat Kuasa **memilik tanggal**, sedangkan setelah perubahan gugatan, penerima kuasa terdiri **3 (tiga) orang**, tapi Surat Kuasanya tidak disebutkan tanggalnya. Dan tidak disebutkan pula secara jelas ? Apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama dan berdasarkan Surat Kuasa yang terdahulu atau tidak yang seharusnya disebutkan juga tanggalnya ?.

- Bahwa demikian pula tentang adanya perubahan pengurangan penunjukan Kuasa yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT maupun Kuasanya. Membuktikan secara hukum, surat kuasa tidak secara jelas dan tegas menyebutkan identitas para pihak dalam perkara a quo. Sebab, jika dihubungkan dengan adanya perubahan gugatan yang dibuat, tidak ada ketentuan perubahan yang dibuat oleh PENGUGAT terhadap surat kuasa yang diketahui oleh Pihak TERGUGAT dengan dihubungkan adanya perbaikan gugatan PENGUGAT terkait pemisahan pihak TERGUGAT. Namun ternyata semakin tidak jelas adanya perubahan status TERGUGAT II menjadi TERGUGAT IV. Karena Surat Kuasa dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** telah diajukan kepengadilan sebagai TERGUGAT II berdasarkan Gugatan PENGUGAT dan berdasarkan Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Bantul, yang sudah jelas disebutkan sebagai TERGUGAT II.
- Bahwa demikian pula selanjutnya, dengan adanya perubahan status pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang berperkara, menjadikan subjek yang berbeda dalam surat kuasa semula yang telah diserahkan secara hukum dalam persidangan, sebab pihak TERGUGAT II sebelum ada perubahan, telah membuat dan bertindak sebagai kuasa TERGUGAT II dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Dan setelah adanya perubahan gugatan membuktikan pula status TERGUGAT II sebagai TERGUGAT IV. Karena itu, status TERGUGAT II sebagai kuasa sebelum perubahan gugatan PENGUGAT, menjadi rancu dalam gugatan, sebagai akibat adanya perubahan pada perkara yang dimaksud.

Sehingga, dengan adanya perubahan gugatan PENGUGAT memiliki dampak hukum yang tidak jelas atau kabur kepada keberadaan masing-masing dalam surat kuasa baik PENGUGAT maupun PARA TERGUGAT. Karena perubahan dan perbaikan dengan adanya pemisahan Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II, mengakibatkan



Identitas status para pihak dalam perkara *a quo*, pada Surat Kuasa, termasuk tanggal kuasa, menjadi tidak jelas dan tidak tegas, yang berakibat hukum surat kuasa cacat hukum dan tidak sah serta tidak memenuhi syarat formil yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT.

2. EKSEPSI KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT / EXCEPTIE ERROR IN PERSONA :

- A. Bahwa dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II, sebelum perubahan gugatan dan TERGUGAT IV sesudah perubahan gugatan), tidak pernah melakukan ingkar janji dan tidak pernah merugikan serta tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum kepada PENGGUGAT. Hubungan hukum yang terjadi adalah diluar hubungan hukum dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**. Karena itu, gugatan PENGGUGAT telah salah sasaran atau tidak tepat, karena **keliru pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT** atau error in persona, dengan mengajukan gugatan kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum perubahan dan TERGUGAT IV sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT). Sehingga gugatan yang sedemikian adalah mengandung cacat hukum, dari sebab adanya kekeliruan dalam mengajukan pihak sebagai TERGUGAT kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** pada gugatan PENGGUGAT. Dengan adanya kekeliruan dan tidak tepat digugat sebagai TERGUGAT, diperkuat dengan adanya Putusan MARI No. 601 K/Sip/1975.
- B. Bahwa sesuai dengan Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 dan sebagaimana perubahan Gugatan PENGGUGAT yang dilakukan pada tanggal 2 April 2018, telah merubah kedudukan hukum Pihak TERGUGAT. Sebab, **PENGGUGAT telah memperbaiki dan melakukan perubahan gugatan yang berkaitan dengan kedudukan hukum Pihak TERGUGAT**, yang menyebabkan adanya perubahan dan penambahan status subjek hukum sebagai TERGUGAT termasuk adanya perubahan tuntutan, mengakibatkan gugatan yang diajukan telah tidak memenuhi syarat formil pada suatu gugatan, sekalipun uraian peristiwa hukum yang tertuang dalam perubahan gugatan hampir sama dengan gugatan yang diajukan sebelum adanya perubahan. Hal tersebut dapat ditunjukkan dengan keterangan dan alasan sebagai berikut :



- Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 halaman 1 poin nomor (1), yang mana kedudukan hukum, 1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari, dan 3. Gesit Langgeng Pangestu disebutkan ketiganya adalah sebagai TERGUGAT I dan PT. Bank Panin, Tbk sebagai TERGUGAT II.
- Sedangkan dalam perbaikan/perubahan gugatan PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, PENGGUGAT telah memperbaiki dan mengubah terkait posisi subjek gugatannya yaitu : Wulan Kus Wijayanti sebagai TERGUGAT I, Sri Wigati Prameswari sebagai TERGUGAT II, dan Gesit Langgeng Pangestu sebagai TERGUGAT III dan PT. Bank Panin, Tbk. sebagai TERGUGAT IV.
- Dengan demikian, dengan adanya perubahan dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah merubah dan mengemukakan kedudukan hukum yang baru yaitu semula dalam surat Gugatannya hanya ada 2 (dua) Pihak TERGUGAT (TERGUGAT I dan TERGUGAT II), kemudian dengan adanya perubahan Gugatan PENGGUGAT, kedudukan hukum dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta berubah sebagai TERGUGAT IV. Namun perubahan itu dilakukan setelah TERGUGAT II membuat dan menyerahkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, bahwa PT. BANK PAN INDONESIA adalah diwakili oleh kuasanya yang bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sams sebagai TERGUGAT II. Pertentangan pihak sebagai TERGUGAT II dan sebagai TERGUGAT IV membuktikan adanya pihak yang salah dan tidak seharusnya digugat dan di ikut sertakan dalam perkara a quo.

Sehingga demikian pula dari adanya perubahan gugatan PENGGUGAT, jika diperbandingkan yang tercantum dalam gugatan PENGGUGAT sebelumnya dengan perubahan gugatan oleh PENGGUGAT, terjadi perbaikan dan penambahan kedudukan hukumnya terhadap pihak-pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT. Dan dengan adanya perbaikan, perubahan dan/ atau pemisahan yang telah dilakukannya terkait subjek pada perubahan gugatan, menimbulkan adanya perubahan komposisi/ susunan/ kedudukan hukum (legal standing) dari TERGUGAT. Hal tersebut berdampak dan berakibat hukum pada KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT. Bahkan telah terjadi perbedaan status hukum pada Surat Kuasa TERGUGAT II sebelumnya, dengan status hukum TERGUGAT IV pada perubahan gugatan. Hal demikian merupakan suatu subjek hukum yang sangat menentukan, dari hal telah dibuatnya surat



kuasa untuk kepentingan TERGUGAT II, sebelum adanya perubahan. Sehingga hal ini pun, membuktikan adanya kekeliruan pihak dalam perumusan yang telah diajukan sebelumnya, yang menjadi pokok inti dari para pihak, baik sebagai PENGGUGAT maupun sebagai TERGUGAT dalam gugatan PENGGUGAT tersebut.

Selain itu, surat kuasa dan surat panggilan maupun dokumen persidangan lainnya menyangkut kedudukan hukum Pihak TERGUGAT dalam pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak sah. Dimana dengan adanya perubahan tersebut jelas berdampak merugikan tentang kepastian dan kepentingan hukum dari Pihak TERGUGAT terutama oleh dan untuk kepentingan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta. (sebagai TERGUGAT II dan IV sesudah dan sebelum perubahan gugatan).

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL :

Bahwa demikian pula, jika dicermati dengan seksama dalam surat gugatan PENGGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT telah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), dengan alasan dan keterangan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara peristiwa hukum TERGUGAT I, II, III, dengan peristiwa hukum **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum ada perubahan gugatan PENGGUGAT atau TERGUGAT IV setelah ada perubahan gugatan PENGGUGAT), untuk kepentingan PENGGUGAT. Karena PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT).
- b. Bahwa demikian selanjutnya, antara dalil Posita dengan Petitum gugatannya telah terjadi pencampuradukan **antara perbuatan Wanprestasi sebagai akibat adanya hubungan sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III serta berbeda hubungan hukum pula dengan PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV, setelah dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT). Sehingga dengan adanya 2 (dua) sisi peristiwa perbuatan hukum yang sedemikian, menimbulkan kekacauan dan atau cacat hukum yang mengakibatkan tidak jelas atau kaburnya gugatan PENGGUGAT.



- c. Seharusnya gugatan PENGGUGAT, bersifat tunggal yang menjurus ke satu sisi secara hukum untuk merumuskan dari 2 (dua) peristiwa hukum menyangkut hanya wanprestasi atau tuntutan ganti rugi maupun hanya menyangkut ganti kerugian dari perbuatan melawan hukum. Sebab **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** tidak pernah berjanji dan ingkar janji kepada PENGGUGAT. Bahkan tidak memiliki kewajiban hukum apapun kepada PENGGUGAT, namun PENGGUGAT menggugat dan menuntut **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Dan karena gugatan PENGGUGAT mencampurkan dan menggabungkan 2 (dua) atau beberapa hubungan hukum yang berbeda, maka gugatan PENGGUGAT tersebut, mengandung cacat formil baik dalam posita maupun dalam petitum gugatannya, yang berakibat tidak jelas/ kaburnya gugatan PENGGUGAT.
- d. Dan lagi pula, jika dicermati gugatan PENGGUGAT baik sebelum dan sesudah perubahannya adalah menyangkut gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi dari akibat objek sengketa yang telah dilelang oleh TERGUGAT II sebelum ada perubahan, yang mengakibatkan PENGGUGAT tidak bisa membuka toko minimarket Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa. Oleh karenanya, dari fakta kebenarannya hubungan hukum itu hanya terjadi antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III (setelah perubahan gugatan) dengan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum seharusnya dengan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak menarik **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** sebagai pihak TERGUGAT dan sekaligus menuntutnya untuk menyerahkan hasil lelang kepada PENGGUGAT. Hal tersebut sebagai suatu fakta hukum yang nyata telah keliru besar dari sebab masing-masing hubungan yang sesungguhnya adalah berbeda dan atau/ tidak memiliki hubungan hukum atau tidak memiliki kaitannya dengan PENGGUGAT khususnya kepada PT BANK PAN INDONESIA Tbk.
- e. Bahwa selain itu, dalam perubahan gugatan PENGGUGAT terdapat pertentangan antara Posita gugatan Poin No. 10 (halaman 5) dengan Petitum gugatan angka 7 (halaman 8), karena pada pokoknya menyebutkan disatu sisi, agar **TERGUGAT II** untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Kemudian disisi lainnya, PENGGUGAT dalam petitum gugatannya memohon agar **menghukum TERGUGAT IV** untuk tidak menyerahkan uang hasil lelang kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Pada hal, dalam perkara a quo, hubungan hukum antara



PENGGUGAT dengan PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Dan kepada masing masing TERGUGAT I, II dan III, berbeda kepentingannya secara hukum.

- f. Oleh karena itu, baik dalam posita maupun petitum gugatannya dan dengan adanya gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan pada 2 (dua) peristiwa hukum, dijadikan satu melakukan tuntutan dalam petitum gugatan membuktikan secara hukum tidak jelasnya gugatan. Bahkan antara posita dengan petitum gugatan bertentangan satu sama lainnya, karena dua sisi perbedaan kewajiban hukum atas gugatan PENGGUGAT membuktikan telah terjadinya kontradiksi satu sama lainnya yang mengakibatkan gugatan tidak jelas atau kabur.
- g. Bahwa jika dicermati terhadap alasan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT) dapat dibenarkan secara hukum dengan diperkuat dengan keputusan Mahkamah Agung R.I. yaitu :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 28 K/Sip/1973. :**

"Petitum gugatan yang bertentangan dengan posita gugatan, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima".

- **Yurisprudensi MARI Nomor 3097 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987:**

"*suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima*".

Berdasarkan seluruh alasan dan keterangan dalam Eksepsi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT) tersebut diatas adalah patut dan dibenarkan secara hukum bahwa Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard)** atau menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Kuasa Tergugat IV tersebut Penggugat dalam Repliknya mengajukan bantahan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Jelas Dan Tidak Sah

1. Bahwa Penggugat menolak eksepsi mengenai Surat Kuasa tidak jelas dan tidak sah. Karena yang dimaksud oleh Tergugat IV sebagai surat kuasa dalam eksepsinya bukanlah surat kuasa, itu merupakan surat gugatan yang sudah barang tentu sangat berbeda dengan surat kuasa.



Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan hanya penyebutan pihak terhadap Tergugat IV sedangkan subyek hukum yang dimaksud oleh Penggugat adalah tetap sama. Sehingga berdasarkan Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 12 Desember 2017 tersebut Penggugat melakukan perubahan gugatan yang tidak mengubah substansi dari gugatan karena pada prinsipnya dalam gugatan Penggugat adalah Tergugat IV sebagai pihak yang memegang uang hasil lelang dari objek sengketa dalam perkara a quo menyerahkan sisa uang lelang tersebut kepada Penggugat karena sampai saat ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak bersedia mengembalikan uang sewa berikut kerugian lain yang dialami oleh Penggugat ;

2. Bahwa perubahan penyebutan yang dilakukan Penggugat dalam perubahan gugatannya tidak menjadi rancu karena subjek hukum yang dimaksud sama dan tidak berdampak pada perkara a quo karena penyebutan pihak tidak mengubah pihak dalam substansinya dalam hal ini Tergugat IV sebagai PT. Bank Panin, Tbk ;

B. Ekspesi Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat / Exeption Error In Persona

Bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat IV mengenai *Error In Persona*. Karena pihak Tergugat IV adalah pihak yang sama dimana sebelum perkara ini naik kepersidangan Penggugat dan Tergugat IV telah mengadakan komunikasi melalui surat No.159/IDM-YOG/LIC/XI/2017 tanggal 29 November 2017 Perihal Penahanan Uang Sisa Hasil Lelang dan surat No.316/TET-SS-OK/XII/17 tanggal 4 Desember 2017 perihal Pemberitahuan, yang pada intinya meminta Tergugat IV untuk memberikan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat. Sehingga beralasan hukum Penggugat menarik Tergugat IV sebagai pihak terbatas pada memberikan uang hasil lelang dari objek sengketa kepada Penggugat karena adanya itikad tidak baik mengembalikan uang sewa dan kerugian lain yang dialami Penggugat karena penggunaan surat roya palsu sebagaimana diketahui juga oleh Tergugat IV ;

Bahwa terkait perubahan gugatan adalah hal yang biasa dan dimungkinkan dalam perkara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* ("Rv"), yang menyatakan bahwa:



***“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan
sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah
pokok gugatannya.”***

Ketentuan peraturan perundangan tersebut diatas dikuatkan dengan buku pedoman yang dikeluarkan Mahkamah Agung mengenai syarat formil perubahan gugatan yang harus terpenuhi dalam perubahan gugatan yaitu perubahan gugatan dilakukan pada sidang pertama dan dihadiri pihak Tergugat dan pada saat itu memberi kesempatan Tergugat untuk menanggapi perubahan gugatan tersebut. Berdasarkan fakta persidangan pada 2 April 2018 Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan dihadapan Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara a quo dan dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah menerima copy perubahan gugatan dan terhadap perubahan guatan tersebut Para Tergugat telah mengajukan Jawaban sehingga saat ini Penggugat telah menanggapi jawaban tersebut dalam replik Penggugat ini ;

C. Ekspesi Tentang Gugatan Penggugat Kabur / Exeptie Obscuur Libel

Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat IV mengenai gugatan Penggugat telah kabur atau tidak jelas (*obscur libel*). Karena dalam perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat tidak mengubah atau menambah pokok gugatan dalam perkara a quo sebagaimana selama ini dimaknai sebagai perubahan gugatan yang tidak diperbolehkan undang-undang. Sehingga apabila dicermati oleh Tergugat IV, perubahan gugatan Penggugat hanya sebatas penyebutan pihak yang sebelumnya disebut sebagai Tergugat II menjadi Tergugat IV dalam hal ini Penggugat tetap menunjuk PT. Bank Panin sebagai pihak yang menyerahkan sisa uang lelang dari objek sengketa sebagaimana telah diuraikan diatas adalah objek milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah disewa oleh Penggugat. Dengan demikian karena antara posita dan petitum tetap ada keterkaitan yang berkesinambungan dalam arti tetap sinkron tidak ada perbedaan yang menjadikan gugatan Penggugat kabur. Karena gugatan Penggugat tidak kabur sudah sepatutnya eksepsi Tergugat IV mengenai gugatan kabur ini ditolak ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang sudah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami mohon agar eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.



Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

1. Mengenai perubahan gugatan

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah dilakukan perubahan oleh Penggugat, yang mana sebelumnya Tergugat I terdiri dari tiga orang yaitu Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng Pangestu), kemudian dalam perubahan gugatan tiga orang tersebut dipisah sebagai berikut; Wulan Kus Wijayanti menjadi Tergugat I, Sri Wigati Prameswari menjadi Tergugat II, Gesit Langgeng Pangestu menjadi Tergugat III, sedangkan PT.Bank Panin semula Tergugat II, dalam perubahan gugatan menjadi Tergugat IV. Orang-orang yang digugat adalah tetap orang yang sama, hanya penyebutan pihak saja yang kemudian berbeda.

Menimbang, bahwa mengenai perubahan gugatan oleh Penggugat, pada faktanya bahwa Penggugat melakukan perubahan gugatan pada sidang pertama dengan dihadiri Kuasa Hukum para Tergugat yaitu pada persidangan tanggal 2 April 2018.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 127 Rv Jo. Pedoman Mahkamah Agung tentang Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, perubahan gugatan adalah dimungkinkan dengan ketentuan apabila perubahan dilakukan sebelum jawaban adalah hak prerogatif penggugat, namun apabila perubahan gugatan dilakukan setelah jawaban, maka harus ada persetujuan Tergugat, dan perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil (tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara dan dasar dari gugatan).

Menimbang, bahwa menurut Majelis, oleh karena perubahan gugatan oleh penggugat adalah hanya mengenai pemisahan penyebutan Tergugat, dan yang digugat adalah tetap orang yang sama, dan perubahan gugatan dilakukan sebelum adanya jawaban dari para Tergugat sehingga tidak memerlukan persetujuan para Tergugat, maka dengan demikian perubahan gugatan oleh penggugat tidak bertentangan dengan aturan sebagaimana diatur dalam pasal 127 Rv Jo. Pedoman Mahkamah Agung tentang Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, dengan demikian keberatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai perubahan gugatan patut untuk ditolak.

2. Eksepsi Error In Persona.



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Error In Persona khusus dalam hal Penggugat mendudukkan 3 subyek hukum yang berbeda menjadi 1 (Tergugat I), pada substansinya sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai keberatan poin 1 sebagaimana diuraikan diatas, dan mengenai hal tersebut pada pokoknya Penggugat telah memisah penyebutan para Tergugat (dalam perubahan gugatan), yaitu Wulan Kus Wijayanti menjadi Tergugat I, Sri Wigati Prameswari menjadi Tergugat II, Gesit Langgeng Pangestu menjadi Tergugat III, sedangkan PT.Bank Panin semula Tergugat II, dalam perubahan gugatan menjadi Tergugat IV. Dengan adanya perubahan gugatan yaitu mengenai pemisahan penyebutan Tergugat I, II dan III tersebut dengan demikian eksepsi ini sudah terjawab dan perubahan gugatan tersebut adalah sah.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Error In Persona khusus dalam hal penggugat menarik PT. Bank Panin sebagai Tergugat IV (sebagaimana dalam perubahan gugatan), akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa menurut yurisprudensi yaitu Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUH Perdata, hanya mengikat kepada mereka pihak yang melakukan perjanjian. Oleh karena itu gugatan Penggugat yang menarik pihak-pihak yang tidak ikut menandatangani surat perjanjian adalah keliru, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" (Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, 2005; hlm. 115). Sehingga dengan demikian oleh karena gugatan *aquo* menarik pihak Tergugat IV yang notabene tidak ikut menandatangani perjanjian (vide bukti P-1, Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016) maka gugatan adalah keliru, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi poin 2 (eksepsi Error In Persona) patut untuk diterima atau dikabulkan.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi poin 2 (eksepsi Error In Persona), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi poin 3 (eksepsi mengenai gugatan prematur).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat IV, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak jelas dan tidak sah

Menimbang, bahwa menurut Majelis, *Surat Kuasa Khusus* PENGGUGAT tertanggal 12 Desember 2017 sudah memenuhi syarat formil sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 123 HIR, Jo SEMA Nomor 2 Tahun 1959, Jo SEMA No. 1 Tahun 1971, Jo SEMA nomor 6 Tahun 1994, yang mana pada pokoknya mengatur tentang syarat surat kuasa khusus yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalam surat kuasa khusus harus menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- b. Menyebutkan tentang kompetensi relatif;
- c. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak; dan
- d. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan;

Menimbang, bahwa adapun yang dipermasalahkan oleh Tergugat IV, dimana didalam Perubahan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, berubah menunjuk 3 (tiga) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) dan tidak menunjuk tanggal pembuatan Surat Kuasa dan pihak penerima kuasa apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama, maka menurut Majelis Hakim, mengenai hal tersebut bukanlah masalah yang prinsipil, yang terpenting bahwa tiga orang kuasa hukum tersebut (Thomas E. Tampubolon, SH., MH., Sahat P. Sihombing, SH., dan Roky R. Tampubolon, SH., MH), adalah masih termasuk ke dalam 6 (enam) advokat yang menerima surat kuasa khusus sebagaimana tertuang dalam surat kuasa khusus tertanggal 12 Desember 2017.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi poin 1 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi poin 2 (Eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat / *Ekseptie Error In Persona*), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa menurut Majelis, mengenai eksepsi ini secara substansi sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Eksepsi Error In Persona), yang mana pada pokoknya bahwa menurut yurisprudensi yaitu Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUH Perdata, hanya mengikat kepada mereka pihak yang melakukan perjanjian. Oleh karena itu gugatan Penggugat yang menarik pihak-pihak yang tidak ikut menandatangani surat perjanjian adalah keliru, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" (Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, 2005; hlm. 115). Sehingga dengan demikian oleh karena gugatan *aquo* menarik pihak Tergugat IV yang notabene tidak ikut menandatangani perjanjian (vide bukti P-1, Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016) maka gugatan adalah keliru, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat IV dalam eksepsinya mengenai *Error In Persona*., bahwa Tergugat IV tidak pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan ingkar janji dan tidak pernah merugikan serta tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum kepada PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa adapun mengenai alasan Penggugat dalam repliknya, yang menyatakan bahwa Penggugat pernah berkirim surat kepada Tergugat IV agar supaya memberikan Uang Sisa Hasil Lelang kepada Penggugat namun tidak ada iktikad baik dari Tergugat IV untuk memenuhi permintaan tersebut, maka menurut Majelis alasan tersebut adalah tidak beralasan hukum. Menurut Hukum, jelas bahwa Tergugat IV adalah tidak mempunyai kewenangan untuk mengembalikan uang sisa hasil lelang atas tanah yang kebetulan di atasnya ada bangunan yang menjadi obyek sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I. Jika ada uang sisa hasil lelang, maka uang tersebut adalah dikembalikan kepada pemilik tanah yang dilelang tersebut, dan akan dikemanakan uang tersebut adalah hak kewenangan pemilik tanah tersebut. Hal mana sesuai penjelasan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), menjelaskan bahwa :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan ”

Menimbang, bahwa dari penjelasan **pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)** tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa sisa hasil penjualan lelang adalah menjadi hak debitur yang mana dalam hal ini adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tidak ada dasar hukum satupun bagi Penggugat untuk meminta uang sisa hasil lelang atas tanah obyek hak tanggungan yang kebetulan tanah tersebut menjadi obyek sewa menyewa antara penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi poin 2 (eksepsi Error In Persona) patut untuk diterima atau dikabulkan.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi poin 2 (eksepsi Error In Persona), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi poin 3 (eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dikabulkan, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan materi pokok perkara, dan dengan demikian secara *mutatis mutandis* gugatan pokok perkara tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat IV dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan PENGGUGAT-KONVENSİ selanjutnya dalam Rekonvensi ini disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSİ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt /1975 tanggal 15 Januari 1998, diperoleh kaidah hukum : sesuai sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan intervensi terhadap gugatan konvensi, maka apabila gugatan konvensi dinyatakan *niet onvankelijke verklaard* (tidak dapat diterima), dengan sendirinya, gugatan rekonvensi dan intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena perkara pokoknya (gugatan konvensi) tidak dapat diterima sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt /1975, dengan demikian gugatan rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat Konvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dibebani untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR dan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan eksepsi Tergugat IV

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.214.000,- (satu juta dua ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari Selasa tanggal 7 Agustus 2018 oleh kami: H. AGUNG SULISTİYONO, S.H., S.Sos., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, ZAENAL ARIFIN, SH, MSi, MH dan CAHYA IMAWATI, SH, M.Hum, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 20 Agustus 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh ZAENAL ARIFIN, SH, MSi, MH dan AGUS SUPRIYONO, SH, sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh MUCHTOLIP, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat IV.

HAKIM- HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. ZAENAL ARIFIN, SH, M.Si, MH

H. AGUNG SULISTİYONO, S.H.,S.Sos. M.Hum._

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. AGUS SUPRIYONO, SH.

PANITERA PENGGANTI

MUCHTOLIP, SH



Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran perkara	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	100.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.053.000,-
4. Sumpah	Rp.	20.000,-
5. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
6. Materai	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	1.214.000,-



PUTUSAN

NOMOR 127/PDT/2018/PT YKK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. Indomarco Prismatama, tempat kedudukan Jalan Ancol 1 Nomor 9-10, Ancol Barat, Jakarta Utara.

Selanjutnya semula disebut sebagai Penggugat, sekarang disebut sebagai Pemanding;

Dalam hal ini Pemanding memberikan kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., Thomson Tampubolon, SH., Sahat P Sihombing, SH., Oloando K. Tampubolon, SH., Roky R. Tampubolon, SH., masing-masing Advokat yang berkantor di Thomas Tampubolon & Patners, Beralamat Di Gedung Selmis Kav 4-5, Jl. Asembaris Raya 52, Jakarta Selatan (12830), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2018 No. 068 / SK.PDT / VIII / 2018;

LAWAN

1. Wulan Kus Wijayanti, bertempat tinggal di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, Rt.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul. Selanjutnya semula disebut sebagai Tergugat I, sekarang disebut sebagai **Terbanding I**;
 2. Sri Wigati Prameswari, bertempat tinggal di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan Rt.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;
Selanjutnya semula disebut sebagai Tergugat II, sekarang disebut sebagai **Terbanding II**;
 3. Gesit Langgeng Pangesti, bertempat tinggal di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, Rt.001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;
Selanjutnya semula disebut sebagai Tergugat III, sekarang disebut sebagai **Terbanding III**;
- Dalam hal ini Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III diwakili kuasa hukumnya Zuli Hendrawan, SH, Khrisna Kuncahyo Winardi, SH,-



Advokat/Pengacara & Legal Konsultan pada Kantor Hukum Zuli Hendrawan & Partners, beralamat di Jalan Wonosari KM 7 Kalangan, RT:10 RW:11, Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Oktober 2018;

4. PT. Bank Panin, TBK., tempat kedudukan Jl. Affandi Blk. Ctx No. 10, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman,;

Selanjutnya semula disebut sebagai Tergugat IV, sekarang disebut sebagai **Terbanding IV**;

Dalam hal ini Terbanding IV diwakili kuasa hukumnya Oncan Poerba, SH.- Willyam H. Saragih, SH.- F.X. Yoga Nugrahanto, SH.- Para Advokat, masing-masing berkantor pada Kantor Advocates & Legal Consultans "ONCAN POERBA, SH & ASSOCIATES", beralamat di Perum Naga Asri Permai, Blok G No. 6, Kwarasan Nogotirto, Gamping, Sleman, D.I. Yogyakarta, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Nopember 2018;

Selanjutnya untuk lebih mudahnya semula disebut sebagai Tergugat I s/d Tergugat IV disebut sebagai Para Tergugat, sekarang Terbanding I s/d Terbanding IV akan disebut sebagai Para Terbanding;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 127/PEN.PDT/2018/PT YKK, tanggal 31 Oktober 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl, tanggal 20 Agustus 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 Desember 2017 jo Perubahan Gugatan tanggal 5 Pebruari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor Register Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 21 Desember 2017 yang pada pokoknya bermaksud sebagai berikut :



1. Bahwa Penggugat telah melakukan sewa menyewa dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Iriyanto, S.H., M.M Notaris di Kabupaten Bantul dengan objek yang disewa adalah sebuah bangunan Rumah dan Toko (RUKO) yang terletak di Jl. Gedong Kuning Ketandan Baru No. 2 Banguntapan, Kabupaten Bantul yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 08348/Banguntapan tercatat atas nama: 1.Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari dan 3. Gesit Langgeng Pangestu (selanjutnya disebut Objek Sengketa) ;
2. Bahwa sewa menyewa tersebut berlangsung selama 5 (lima) tahun, yakni terhitung mulai tanggal 7 Oktober 2016 dan Penggugat diberi penambahan waktu oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan renovasi selama 2 (dua) bulan 2 (dua) minggu, sehingga perjanjian sewa menyewa berakhir pada tanggal 21 Desember 2021 ;
3. Bahwa besarnya uang sewa ruko untuk masa sewa 5 (lima) tahun tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan kemudian selanjutnya Penggugat telah melakukan renovasi atas bangunan ruko tersebut agar sesuai dengan bentuk toko *mini market* Indomaret dengan biaya renovasi sebesar Rp. 713.682.325,- (tujuh ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah);
4. Bahwa menurut keterangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana termuat didalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 10 Oktober 2016, objek sengketa tersebut sedang dijadikan agunan pada Tergugat IV, akan tetapi terhadap agunan tersebut Tergugat I telah melakukan pelunasan atas hutangnya tersebut kepada Tergugat IV berdasarkan surat roya dari Bank (Tergugat IV) Nomor: 029/SKR/KCU.YK/2016 tanggal 4 Oktober 2016, dimana asli surat roya tersebut diperlihatkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Notaris ;
5. Bahwa pada tanggal 27 November 2017, Tergugat IV datang menemui Penggugat dan dalam pertemuan tersebut Tergugat IV memberitahukan bahwa terhadap obyek sengketa akan dilelang pada tanggal 30 November 2017 karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah lalai membayar kewajibannya kepada Tergugat IV dan dari pertemuan tersebut Penggugat juga baru mengetahui



ternyata surat roya yang diperlihatkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Notaris adalah surat roya palsu, karena Tergugat IV tidak pernah menerbitkan surat roya tersebut ;

6. Bahwa ketentuan yang mengatur mengenai Wanprestasi dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

7. Bahwa adapun tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah wanprestasi kepada Penggugat karena telah melanggar ketentuan Pasal 3 angka 1 dan angka 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 10 Oktober 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3 angka 1 dan angka 2 :

1. Pihak Kesatu menjamin Pihak Kedua bahwa apa yang disewakan dalam akta ini adalah benar-benar hak/miliknya Pihak Kesatu, bebas dari sitaan dan belum dijual maupun disewakan kepada pihak lain dan karenanya selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan berupa apapun dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak atas apa yang disewakan dalam akta ini.
2. Apabila karena alasan apapun Pihak Kedua tidak dapat mempergunakan lokasi sewa hingga akhir jangka waktu yang telah disepakati melalui perjanjian sewa menyewa ini, karena hal diluar kehendak, kendali maupun kesalahan dari Pihak Kedua (seperti masalah kepemilikan atas lokasi sewa maupun pekerjaan-pekerjaan lain yang diwajibkan pemerintah), maka Pihak Kesatu dan Pihak Kedua sepakat bahwa Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum, dan Pihak Kesatu wajib mengembalikan uang sewa yang akan dihitung secara proporsional dengan masa sewa yang belum dijalani serta biaya renovasi dan/atau biaya dan/atau biaya pengurusan ijin yang telah dikeluarkan Pihak Kedua atas investasi Minimarket Indomaret selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal pemberitahuan dari Pihak Kedua ;



8. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selain pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 03 tanggal 10 Oktober 2016 juga telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum yaitu dengan memperlihatkan surat roya palsu kepada Notaris, jadi dengan memperlihatkan surat roya tersebut Penggugat beranggapan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melunasi hutangnya kepada Tergugat IV dan objek sengketa yang menjadi agunan sudah terbebas dari jaminan hutang kepada Tergugat IV, sehingga dengan adanya surat roya tersebut Penggugat bersedia membayar uang sewa objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa karena objek sengketa telah dilelang mengakibatkan Penggugat tidak bisa membuka toko *minimarket* Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa, hal ini menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, oleh karena itu jelas bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat
9. Bahwa objek sengketa telah dilelang pada tanggal 30 November 2017 atas permohonan Tergugat IV dan Ruko objek sengketa tersebut menjadi tinggi nilainya karena sudah direnovasi oleh Penggugat, sehingga otomatis nilai jual lelang atas ruko tersebut menjadi tinggi juga dan dari hasil lelang tersebut telah menutup hutang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat IV dan masih terdapat uang sisa hasil lelang yang masih ditahan oleh Tergugat IV.;
10. Bahwa untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar, Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat IV dengan surat No.159/IDM-YOG/LIC/XI/2017 tanggal 29 November 2017 Perihal Penahanan Uang Sisa Hasil Lelang dan surat No.316/TET-SS-OK/XII/17 tanggal 4 Desember 2017 perihal Pemberitahuan, yang pada intinya meminta Tergugat IV untuk memberikan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat, tetapi Tergugat IV tidak bisa memberikan uang sisa hasil lelang tersebut kepada Penggugat. Penggugat khawatir jika uang sisa hasil lelang tersebut diberikan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak akan memberikan uang tersebut kepada Penggugat sebagai pembayaran kewajibannya kepada Penggugat,



oleh karena itu mohon agar Tergugat II dihukum untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada Penggugat sebagai pembayaran kewajiban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat ;

11. Bahwa atas dilelangnya objek sengketa tersebut, maka Penggugat telah meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya dengan membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat dengan mengirim somasi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebanyak dua kali, yakni dengan Surat No.314/TET-SS-OK/XII/17 tertanggal 4 Desember 2017 perihal Somasi dan Surat No.326/TET-SS-OK/XII/17 tanggal 12 Desember 2017 perihal Somasi II, yang pada intinya memperingatkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memberikan tanggapan atas surat Penggugat tersebut ;

12. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebagai berikut :

- Biaya Sewa Menyewa Ruko sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)**;
- Pajak penghasilan (PPh) yang telah disetorkan sebesar **Rp. 66.666.666,-(enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) ;**
- Biaya Renovasi Ruko sebesar **Rp. 713.682.325,- (tujuh ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) ;**

Jadi total kerugian yang diderita Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 600.000.000,- + Rp.66.666.666,- + Rp.713.682.325,- = **Rp. 1.380.348.991,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah)** ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;



13. Bahwa disamping kerugian materiil tersebut, Penggugat juga menderita kerugian immateril akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena bangunan objek sengketa sudah dilelang yang mengakibatkan tidak bisa dibukanya toko *minimarket* Indomaret yang membuat rusak reputasi Penggugat sebagai pengusaha yang sudah dikenal luas dimasyarakat dan konsumen, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan dalam perhitungannya, maka Penggugat menghitung kerugian immaterial tersebut sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;
14. Bahwa Penggugat menyewa ruko tersebut dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan maksud untuk membuka usaha toko *minimarket* Indomaret selama 5 (lima) tahun, tetapi karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak bisa menjamin kelangsungan sewa menyewa tersebut membuat usaha toko *minimarket* milikPenggugat tidak bisa dibuka, yang mana kalau usaha toko *mini market* tersebut beroperasi selama 5 (lima) tahun akan menghasilkan keuntungan, dimana diperhitungkan keuntungannya rata-rata sebesar Rp. 25.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) per bulannya, sehingga dengan masa 5 (lima) tahun beroperasinya toko, maka keuntungan yang diharapkan adalah sebesar: 5 tahun x 12 bulan x Rp.25.000.000,- = **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** ;
15. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), maka sudah tepat dan beralasan hukum, apabila atas harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diletakkan sita jaminan yaitu atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Ketandan Baru Nomor 38, Jaranan, RT 001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul ;
16. Bahwa Gugatan dalam perkara ini telah didukung oleh bukti-bukti yang otentik, sehingga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 Tahun 2000 dan No.4 Tahun 2001, maka sangat beralasan hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding dan kasasi (uit voerbaar bij vorraad).



MAKA: Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul, agar sudi kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.380.348.991,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah)** ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar **Rp 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar keuntungan yang diharapkan selama 5 (lima) tahun sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** ;
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;
8. Menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat ;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

Jawaban kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III :

PERUBAHAN GUGATAN.



Bahwa terlebih dahulu kami sampaikan bahwa **TERGUGAT I dengan tegas menyatakan KEBERATAN** terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh

PENGGUGAT dalam persidangan tanggal 2 April 2018, keberatan kami akan disampaikan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan syarat formil keabsahan pengajuan perubahan gugatan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI dalam Buku *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan, Buku II*, April 1994, Jakarta: MA RI, hlm. 123, angka 26, menyatakan bahwa :

- **Menanyakan kepada TERGUGAT tentang perubahan itu;**
- **Serta memberi hak dan kesempatan untuk menanggapi dan membela kepentingannya.**

2. Bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 96, menyatakan bahwa : **“Menanyakan pendapat yang diikuti dengan memberi kesempatan kepada tergugat menanggapi perubahan adalah :**

- **Syarat formil yang harus diterapkan hakim;**
- **Apabila hakim melanggar syarat ini, perubahan gugatan dianggap tidak sah, dan yang dianggap sah adalah gugatan semula.”**

Oleh karena itu, dapat disetujui pertimbangan **Putusan MA No. 843 K/Sip/1984** yang dapat disadur :

- **Perubahan gugatan tanpa mendengar pendapat tergugat; dianggap tidak sah;**
- **Dengan demikian, PN salah menerapkan hukum acara karena telah membenarkan perubahan gugatan tanpa memberi kesempatan kepada tergugat mengajukan pendapat dan persetujuannya atas perubahan tersebut;**
- **Oleh karena itu, perubahan gugatan dianggap tidak pernah ada (never existed).**

3. Bahwa dari lebih lanjut, berdasarkan Pasal 127 Rv, Penggugat memang berhak untuk mengubah gugatan atau mengurangi tuntutan, tetapi **tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.** Menurut ketentuan tersebut, batasan yang dapat dilakukan oleh Penggugat



adalah mengubah atau mengurangi gugatan atau tuntutan, tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan.

4. Bahwa seperti yang dikemukakan oleh Subekti dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Bina Cipta, Jakarta, 1977, hlm. 67, mengemukakan, *“Yang dimaksud pokok gugatan adalah kejadian materiil gugatan. Dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil.”*
5. Bahwa salah satu variabel yang merupakan sisi lain (*derivative*) dari istilah pokok perkara adalah istilah **materi pokok perkara**. Jadi, **dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara**. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975, yang menyatakan : **“Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak”**.
6. Bahwa lebih lanjut larangan tentang perubahan posita gugatan ini dikemukakan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974 yang menyatakan : **“Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal untuk itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya utk membela diri”**.
7. Bahwa larangan yang sama dijumpai dalam Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 tanggal 19 Desember 1985 yang menegaskan bahwa, **“Sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita... ”**.
8. Bahwa *in casu*, perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah menyangkut **perubahan yang mengubah materi pokok perkara yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada kedudukan dan identitas para pihak, posita gugatan dan petitum gugatan**. Perubahan yang diajukan oleh Penggugat mengakibatkan terjadinya perubahan keadaan dan materi dari seluruh pokok perkara. Dari yang semula Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari, Gesit Langgeng Pangestu adalah Tergugat I, serta PT. Bank Panin, Tbk adalah Tergugat II berubah menjadi : Wulan Kus Wijayanti adalah Tergugat I, Sri Wigati Prameswari menjadi Tergugat II, Gesit Langgeng Pangestu menjadi Tergugat III dan PT. Bank Panin, Tbk menjadi Tergugat IV.



9. Bahwa dari perubahan kedudukan para pihak tentu akan mengakibatkan perubahan isi dari seluruh materi pokok perkara dan juga tentunya mengubah isi dari petitum gugatan. Oleh karena itu, perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **bertentangan dengan Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975, Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974, Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 tanggal 19 Desember 1985**. Dan juga perubahan gugatan tersebut telah dengan jelas sangat merugikan kepentingan dari Tergugat I. Oleh karena itu, perubahan gugatan dari Penggugat haruslah ditolak, serta gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**.

DALAM EKSEPSI

I. Error In Persona.

1. Bahwa Penggugat telah keliru mendudukkan 3 subyek hukum yang berbeda (**1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari, 3. Gesit Langgeng Pangestu**) sebagai **TERGUGAT I**;
2. Bahwa menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 19-21) mengatakan bahwa dalam hukum, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subyek di dalam hukum. Yang artinya dia bertindak untuk dirinya sendiri;
3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendudukkan 3 subyek hukum yang berbeda menjadi 1 (Tergugat I) adalah kekeliruan yang fatal. Yang mana tentu hal ini adalah suatu kekeliruan yang menyebabkan *Error In Persona*, oleh karena itu gugatan dari Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**.
4. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak (Tergugat II) dalam perkara ini. Hal ini sangat rancu dan tidak ada hubungannya sama sekali antara Tergugat II dengan Obyek Gugatan/Sengketa (Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03, tanggal 10 November 2016).
5. Bahwa kekeliruan dari Penggugat yang menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak (Tergugat II) dalam perkara ini adalah kekeliruan yang menyebabkan *Error In Persona*, oleh karena itu gugatan dari



Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

II. Gugatan Prematur.

1. Bahwa perjanjian sewa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris IRIYANTO, SH tertanggal 10 Oktober 2016, berakhir sampai dengan tanggal 16 Oktober 2021.
2. Bahwa dalam pasal 1243 KUHPerdata, untuk menyatakan wanprestasi terhadap seseorang, haruslah didahului dengan prosedur pemberitahuan (Somasi) dari pihak yang merasa dirugikan. Sedangkan Tergugat I hingga saat ini tidak pernah menerima surat teguran apa pun yang dilayangkan oleh Penggugat.

Maka dengan demikian gugatan penggugat tidak memenuhi unsur yang sebagaimana tersebut pada pasal 1243 KUH Perdata dan harus dinyatakan premature, serta sebagai konsekuensi hukumnya Gugatan Penggugat sepatutnya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Jawaban ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan perihal Perubahan Gugatan dan Eksepsi serta merupakan satu kesatuan yang utuh (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil pada Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa sejak awal setelah ditandatanganinya perjanjian sewa, Tergugat I telah menyerahkan obyek sewa kepada Penggugat, namun secara *de facto* ditempat obyek perjanjian sewa (In casu obyek sengketa) tidak pernah ada atau berdiri atau buka toko indomart, maka menjadi rancu jika Penggugat (In casu mewakili indomaret) menuntut ganti kerugian atas toko indomart tidak pernah ada atau tidak beroperasi?
4. Bahwa Gugatan Penggugat terkesan dipaksakan dan mengada-ada, terlebih lagi dengan alih-alih obyek sengketa telah berpindah tangan. Bahwa berdasarkan asas hukum "***Droit de suite/ Zaaksgevolg***", pada prinsipnya hak kebendaan ialah bersifat ***Absolut***, yaitu hak yang melekat pada suatu benda, *memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap*



orang. Demikian pula yang sebagaimana tertuang dalam bukunya Frieda Husni Hasbullah "Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak yang memberi Kenikmatan) pada halaman 52, bahwa :

Droit de suite atau Zaaks gevolg merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya ditangan siapapun (Het rechtvolgt de eigendom van d zaak)

5. Bahwa dalam Gugatan Penggugat, pada prinsipnya pun telah menarik pihak Bank Panin dalam perkara ini sebagai Tergugat II ialah keliru. Bahwa tidak ada hubungan hukumnya antara Tergugat II dengan perkara ini.
6. Bahwa substansi permohonan Penggugat terhadap Tergugat II terkait dengan sisa hasil lelang milik Tergugat I ialah dengan rasio yang tidak dapat diterima. Bahwa secara de facto dan de jure, pada prinsipnya kerugian Penggugat ialah karena perbuatan Penggugat sendiri namun dalam perkara ini dibuat seolah-olah adalah merupakan kesalahan Tergugat I yang mana Penggugat memanfaatkan suatu kondisi yang bersamaan dengan dilelangnya obyek sengketa oleh Tergugat II.

Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM PERUBAHAN GUGATAN :

1. Menolak perubahan gugatan dari Penggugat.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan tidak diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;



2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Jika Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IV melalui Kuasanya juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

1. EKSEPSI SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK SAH :

- Bahwa dalam surat kuasa khusus PENGGUGAT untuk melakukan tindakan pengurusan terhadap objek perkara *a quo* tidak jelas dan tegas dalam menentukan pihak baik sebagai TERGUGAT maupun sebagai Kuasa PENGGUGAT terhadap yang ditunjuk untuk mewakili dalam melakukan pengurusan tersebut.

Apabila diteliti dan dicermati pada awal surat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT **tertanggal 21 Desember 2017**, disatu sisi menyebutkan bahwa PENGGUGAT telah menunjuk 4 (empat) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) sebagaimana **surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12 Desember 2017**. Namun disisi lainnya, didalam Perubahan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, berubah menunjuk 3 (tiga) orang Kuasa untuk bertindak mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT (PT. Indomarco Prismatama) dan **tidak menunjuk tanggal pembuatan Surat Kuasa dan pihak penerima kuasa apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama**, yang bertujuan untuk memperjuangkan hak dan kepentingan hukum dari PENGGUGAT.



Sehingga dipertanyakan secara hukum “ Apakah Surat Kuasa masih tetap sebelum perubahan gugatan atau sesudah perubahan gugatan. Hal sedemikian penting mengingat dalam gugatan sebelum perubahan gugatan PENGGUGAT, penerima kuasa terdiri dari **4 (empat)** orang dan Surat Kuasa **memilik tanggal**, sedangkan setelah perubahan gugatan, penerima kuasa terdiri **3 (tiga) orang**, tapi Surat Kuasanya tidak disebutkan tanggalnya. Dan tidak disebutkan pula secara jelas ? Apakah bertindak sendiri sendiri atau bersama-sama dan berdasarkan Surat Kuasa yang terdahulu atau tidak yang seharusnya disebutkan juga tanggalnya ?.

- Bahwa demikian pula tentang adanya perubahan pengurangan penunjukan Kuasa yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT maupun Kuasanya. Membuktikan secara hukum, surat kuasa tidak secara jelas dan tegas menyebutkan identitas para pihak dalam perkara a quo. Sebab, jika dihubungkan dengan adanya perubahan gugatan yang dibuat, tidak ada ketentuan perubahan yang dibuat oleh PENGGUGAT terhadap surat kuasa yang diketahui oleh Pihak TERGUGAT dengan dihubungkan adanya perbaikan gugatan PENGGUGAT terkait pemisahan pihak TERGUGAT. Namun ternyata semakin tidak jelas adanya perubahan status TERGUGAT II menjadi TERGUGAT IV. Karena Surat Kuasa dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** telah diajukan kepengadilan sebagai TERGUGAT II berdasarkan Gugatan PENGGUGAT dan berdasarkan Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Bantul, yang sudah jelas disebutkan sebagai TERGUGAT II.
- Bahwa demikian pula selanjutnya, dengan adanya perubahan status pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang berperkara, menjadikan subjek yang berbeda dalam surat kuasa semula yang telah diserahkan secara hukum dalam persidangan, sebab pihak TERGUGAT II sebelum ada perubahan, telah membuat dan bertindak sebagai kuasa TERGUGAT II dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Dan setelah adanya perubahan gugatan membuktikan pula status TERGUGAT II sebagai TERGUGAT IV. Karena itu, status TERGUGAT II sebagai kuasa sebelum perubahan gugatan PENGGUGAT, menjadi rancu dalam gugatan, sebagai akibat adanya perubahan pada perkara yang dimaksud.



Sehingga, dengan adanya perubahan gugatan PENGGUGAT memiliki dampak hukum yang tidak jelas atau kabur kepada keberadaan masing-masing dalam surat kuasa baik PENGGUGAT maupun PARA TERGUGAT. Karena perubahan dan perbaikan dengan adanya pemisahan Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II, mengakibatkan identitas status para pihak dalam perkara *a quo*, pada Surat Kuasa, termasuk *tanggal* surat kuasa, menjadi tidak jelas dan tidak tegas, yang berakibat hukum surat kuasa cacat hukum dan tidak sah serta tidak memenuhi syarat formil yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum dari PENGGUGAT.

2. EKSEPSI KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT / EXCEPTIE ERROR IN PERSONA :

- a. Bahwa dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II, sebelum perubahan gugatan dan TERGUGAT IV sesudah perubahan gugatan), tidak pernah melakukan ingkar janji dan tidak pernah merugikan serta tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum kepada PENGGUGAT. Hubungan hukum yang terjadi adalah diluar hubungan hukum dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**. Karena itu, gugatan PENGGUGAT telah salah sasaran atau tidak tepat, karena keliru pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT atau error in persona, dengan mengajukan gugatan kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum perubahan dan TERGUGAT IV sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT). Sehingga gugatan yang sedemikian adalah mengandung cacat hukum, dari sebab adanya kekeliruan dalam mengajukan pihak sebagai TERGUGAT kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** pada gugatan PENGGUGAT. Dengan adanya kekeliruan dan tidak tepat digugat sebagai TERGUGAT, diperkuat dengan adanya Putusan MARI No. 601 K/Sip/1975.
- b. Bahwa sesuai dengan Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 dan sebagaimana perubahan Gugatan PENGGUGAT yang dilakukan pada tanggal 2 April 2018, telah merubah kedudukan hukum Pihak TERGUGAT. Sebab, **PENGGUGAT telah memperbaiki dan melakukan perubahan gugatan yang berkaitan dengan kedudukan hukum**



Pihak TERGUGAT, yang menyebabkan adanya perubahan dan penambahan status subjek hukum sebagai TERGUGAT termasuk adanya perubahan tuntutan, mengakibatkan gugatan yang diajukan telah tidak memenuhi syarat formil pada suatu gugatan, sekalipun uraian peristiwa hukum yang tertuang dalam perubahan gugatan hampir sama dengan gugatan yang diajukan sebelum adanya perubahan. Hal tersebut dapat ditunjukkan dengan keterangan dan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 halaman 1 poin nomor (1), yang mana kedudukan hukum, 1. Wulan Kus Wijayanti, 2. Sri Wigati Prameswari, dan 3. Gesit Langgeng Pangestu disebutkan ketiganya adalah sebagai TERGUGAT I dan PT. Bank Panin, Tbk sebagai TERGUGAT II.
- Sedangkan dalam perbaikan/perubahan gugatan PENGGUGAT dipersidangan tertanggal 2 April 2018, PENGGUGAT telah memperbaiki dan mengubah terkait posisi subjek gugatannya yaitu: Wulan Kus Wijayanti sebagai TERGUGAT I, Sri Wigati Prameswari sebagai TERGUGAT II, dan Gesit Langgeng Pangestu sebagai TERGUGAT III dan PT. Bank Panin, Tbk. sebagai TERGUGAT IV.
- Dengan demikian, dengan adanya perubahan dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah merubah dan mengemukakan kedudukan hukum yang baru yaitu semula dalam surat Gugatannya hanya ada 2 (dua) Pihak TERGUGAT (TERGUGAT I dan TERGUGAT II), kemudian dengan adanya perubahan Gugatan PENGGUGAT, kedudukan hukum dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta berubah sebagai TERGUGAT IV. Namun perubahan itu dilakukan setelah TERGUGAT II membuat dan menyerahkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, bahwa PT. BANK PAN INDONESIA adalah diwakili oleh kuasanya yang bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sams sebagai TERGUGAT II. Pertentangan pihak sebagai TERGUGAT II dan sebagai TERGUGAT IV membuktikan adanya pihak yang salah dan tidak seharusnya digugat dan di ikut sertakan dalam perkara a quo.

Sehingga demikian pula dari adanya perubahan gugatan PENGGUGAT, jika diperbandingkan yang tercantum dalam gugatan PENGGUGAT sebelumnya dengan perubahan gugatan oleh PENGGUGAT, terjadi



perbaikan dan penambahan kedudukan hukumnya terhadap pihak-pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT. Dan dengan adanya perbaikan, perubahan dan/ atau pemisahan yang telah dilakukannya terkait subjek pada perubahan gugatan, menimbulkan adanya perubahan komposisi/ susunan/ kedudukan hukum (legal standing) dari TERGUGAT. Hal tersebut berdampak dan berakibat hukum pada KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT. Bahkan telah terjadi perbedaan status hukum pada Surat Kuasa TERGUGAT II sebelumnya, dengan status hukum TERGUGAT IV pada perubahan gugatan. Hal demikian merupakan suatu subjek hukum yang sangat menentukan, dari hal telah dibuatnya surat kuasa untuk kepentingan TERGUGAT II, sebelum adanya perubahan. Sehingga hal ini pun, membuktikan adanya kekeliruan pihak dalam perumusan yang telah diajukan sebelumnya, yang menjadi pokok inti dari para pihak, baik sebagai PENGGUGAT maupun sebagai TERGUGAT dalam gugatan PENGGUGAT tersebut.

Selain itu, surat kuasa dan surat panggilan maupun dokumen persidangan lainnya menyangkut kedudukan hukum Pihak TERGUGAT dalam pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak sah. Dimana dengan adanya perubahan tersebut jelas berdampak merugikan tentang kepastian dan kepentingan hukum dari Pihak TERGUGAT terutama oleh dan untuk kepentingan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta. (sebagai TERGUGAT II dan IV sesudah dan sebelum perubahan gugatan).

3. **EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ EXCEPTIE OBSCUUR**

LIBEL:

Bahwa demikian pula, jika dicermati dengan seksama dalam surat gugatan PENGGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT telah kabur atau tidak jelas (obscuur libel), dengan alasan dan keterangan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara peristiwa hukum TERGUGAT I, II, III, dengan peristiwa hukum **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum ada perubahan gugatan PENGGUGAT atau TERGUGAT IV setelah ada perubahan gugatan PENGGUGAT), untuk kepentingan



PENGGUGAT. Karena PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT).

- b. Bahwa demikian selanjutnya, antara dalil Posita dengan Petitum gugatannya telah terjadi pencampuradukan **antara perbuatan Wanprestasi sebagai akibat adanya hubungan sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III serta berbeda hubungan hukum pula dengan PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV, setelah dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT). Sehingga dengan adanya 2 (dua) sisi peristiwa perbuatan hukum yang sedemikian, menimbulkan kekacauan dan atau cacat hukum yang mengakibatkan tidak jelas atau kaburnya gugatan PENGGUGAT.

Seharusnya gugatan PENGGUGAT, bersifat tunggal yang menjurus ke satu sisi secara hukum untuk merumuskan dari 2 (dua) peristiwa hukum menyangkut hanya wanprestasi atau tuntutan ganti rugi maupun hanya menyangkut ganti kerugian dari perbuatan melawan hukum. Sebab **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** tidak pernah berjanji dan ingkar janji kepada PENGGUGAT. Bahkan tidak memiliki kewajiban hukum apapun kepada PENGGUGAT, namun PENGGUGAT menggugat dan menuntut **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Dan karena gugatan PENGGUGAT mencampuradukkan dan menggabungkan 2 (dua) atau beberapa hubungan hukum yang berbeda, maka gugatan PENGGUGAT tersebut, mengandung cacat formil dalam posita maupun dalam petitum gugatannya, yang berakibat tidak jelas/ kaburnya gugatan PENGGUGAT.

- c. Dan lagi pula, jika dicermati gugatan PENGGUGAT baik sebelum dan sesudah perubahannya adalah menyangkut gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi dari akibat objek sengketa yang telah dilelang oleh TERGUGAT II sebelum ada perubahan, yang mengakibatkan PENGGUGAT tidak bisa membuka toko minimarket Indomaret dan harus keluar dari lokasi objek sengketa. Oleh karenanya, dari fakta kebenarannya hubungan hukum itu hanya terjadi antara TERGUGAT



I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III (setelah perubahan gugatan) dengan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum seharusnya dengan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak menarik **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** sebagai pihak TERGUGAT dan sekaligus menuntutnya untuk menyerahkan hasil lelang kepada PENGGUGAT. Hal tersebut sebagai suatu fakta hukum yang nyata telah keliru besar dari sebab masing-masing hubungan yang sesungguhnya adalah berbeda dan atau/ tidak memiliki hubungan hukum atau tidak memiliki kaitannya dengan PENGGUGAT khususnya kepada PT BANK PAN INDONESIA Tbk.

- d. Bahwa selain itu, dalam perubahan gugatan PENGGUGAT terdapat pertentangan antara Posita gugatan Poin No. 10 (halaman 5) dengan Petitum gugatan angka 7 (halaman 8), karena pada pokoknya menyebutkan disatu sisi, agar **TERGUGAT II** untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang tersebut kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Kemudian disisi lainnya, PENGGUGAT dalam petitum gugatannya memohon agar **menghukum TERGUGAT IV** untuk tidak menyerahkan uang hasil lelang kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Pada hal, dalam perkara a quo, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Dan kepada masing masing TERGUGAT I, II dan III, berbeda kepentingannya secara hukum.

Oleh karena itu, baik dalam posita maupun petitum gugatannya dan dengan adanya gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan pada 2 (dua) peristiwa hukum, dijadikan satu melakukan tuntutan dalam petitum gugatan membuktikan secara jelas gugatan. Bahkan antara posita dengan petitum gugatan bertentangan satu sama lainnya, karena dua sisi perbedaan kewajiban hukum atas gugatan PENGGUGAT membuktikan telah terjadinya kontradiksi satu sama lainnya yang mengakibatkan gugatan tidak jelas atau kabur.

- e. Bahwa jika dicermati terhadap alasan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT) dapat dibenarkan secara hukum dengan diperkuat dengan keputusan Mahkamah Agung R.I. yaitu :



- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 28 K/Sip/1973. :**
“*Petitem gugatan yang bertentangan dengan posita gugatan, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima*”.
- **Yurisprudensi MARI Nomor 3097 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987: “**
“*suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima*”.

Berdasarkan seluruh alasan dan keterangan dalam Eksepsi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan sesudah ada perubahan gugatan PENGGUGAT) tersebut diatas adalah patut dan dibenarkan secara hukum bahwa Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard)** atau menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala hal yang telah disampaikan dan termuat menyangkut seluruh dalil dan alasan serta argumen-argumen yang telah disampaikan pada bagian Dalam Eksepsi di atas, mohon secara proporsional termuat dan secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian **DALAM POKOK PERKARA** ini.
2. Bahwa pada pokoknya **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum ada perubahan gugatan dan TERGUGAT IV setelah ada perubahan), membantah dan menolak secara tegas terhadap seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan yang disampaikan oleh PENGGUGAT baik di dalam posita maupun petitem gugatan-nya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** di dalam Jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa apabila setelah dibaca, diamati, dan dicermati gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 21 Desember 2017 dan sebagaimana perubahan Gugatan PENGGUGAT yang dilakukan pada tanggal 2 April 2018, PENGGUGAT telah membenarkan dan mengakui terhadap hal sebagaimana tertuang dalam **dalil posita gugatan nomor**



1 s/d Posita nomor 4, yang pada intinya adalah : PENGGUGAT telah sepakat untuk melakukan sewa menyewa dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III.

Kemudian terhadap kesepakatan jangka waktu dan besarnya uang sewa, pihak dari **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** tidak pernah menyetujui dan tidak pernah mengetahui hubungan hukum yang terjalin diantara para pihak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III.

Selanjutnya, **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** tidak pernah memberikan Surat Roya pada saat itu dan tidak mengetahui tentang adanya keterangan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang menyebutkan adanya Roya yang diserahkan kepada Notaris terhadap objek sengketa.

Oleh karena itu, **secara hukum dengan adanya pengakuan yang didalilkan oleh PENGGUGAT terkait hubungan hukum yang ada didalam Perjanjian Sewa Menyewa.** Pihak **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (Tergugat II sebelum perubahan gugatan dan TERGUGAT IV setelah perubahan) **adalah bukan merupakan salah satu pihak dalam perjanjian.** (*vide* : Pasal 174 HIR jo. Pasal 176 HIR). Karena seharusnya pihak PENGGUGAT melakukan kroscek terlebih dahulu sebelum menyewakan, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Namun justru hal tersebut tetap dipaksakan untuk dilakukan hubungan sewa oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III. Sehingga sebagai akibat ketidak hati-hatian PENGGUGAT, bukan menjadikan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** ikut digugat, dalam perkara aquo.

4. Bahwa selanjutnya, menyangkut pertemuan PENGGUGAT dengan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** adalah pada saat proses lelang akan dilaksanakan. **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** sebagai pihak kreditur maupun selanjutnya sebagai pihak pemohon eksekusi, memberitahukan bahwa fakta dilapangan terhadap objek sengketa yang akan dieksekusi berwujud dan dipergunakan untuk warung waralaba atau disebut juga sebagai Indomaret, maka **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**, karena memiliki itikad baik memberitahukan bahwa lelang akan dilaksanakan tanggal 30 November 2017, dengan maksud



dan tujuan untuk melaksanakan eksekusi sukarela atas permohonan eksekusi lelang yang diajukan, dikarenakan objek tanah tersebut telah menjadi jaminan pelunasan hutang di PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta. Namun ternyata, itikad baik yang diberikan oleh **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** telah disalahgunakan PENGGUGAT untuk kepentingan dalam hubungan hukumnya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, dengan menggugat **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**.

5. Bahwa demikian selanjutnya, terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selebihnya, maka **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** menolak dan membantah dalam posita gugatannya point nomor 5 sampai dengan point nomor 9, sebab terhadap dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut telah tidak terkait dan tidak sesuai dengan pertalian permasalahan yang menimbulkan kewajiban pemenuhan sesuatu oleh PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk. sebagai pihak ketiga bahkan diluar Para Pihak yang melakukan kesepakatan tersebut (antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III).
6. Bahwa oleh karena itu, tidak benar secara hukum dan tidak sepatutnya pula PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi dengan melibatkan dan menarik **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum dan TERGUGAT IV setelah perubahan gugatan PENGGUGAT) yang tidak sebagai pihak dalam perjanjian sebagaimana yang dilakukan PENGGUGAT dalam perkara perdata *a quo*. Sebab terhadap permasalahan adanya penunjukan surat roya palsu oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III kepada Notaris, ternyata PENGGUGAT bersedia membayar uang sewa, sebab hal itu adalah merupakan tindak pidana, yang sangat bertentangan dengan hukum. Selain itu pula dengan adanya Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi PENGGUGAT terkait Sewa-menyewa ruang usaha/ kios dalam perkara ini, telah secara tuntas dan selesai diperiksa dan diadili, serta diputuskan dalam Putusan Pengadilan dalam perkara perdata terdahulu antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tersebut, melawan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk**. terkait Gugatan yang diajukan oleh sdr. Wulan Kus Wijayanti Dkk. Dan terhadap objek jaminan telah dilakukan lelang.



Sehingga secara hukum PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan hukum kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.**

7. Bahwa perlu **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** (TERGUGAT II dan IV, sebelum dan sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT) menyampaikan bahwa, sebagaimana dalil-dalil PENGGUGAT dalam **Posita no. 10 s/d Posita no. 12** yang pada intinya : PENGGUGAT meminta kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** untuk tidak menyerahkan dan memberikan uang sisa hasil lelang kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Secara hukum, hal tersebut tidak ada kaitannya kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Dan pada prinsipnya siapapun tidak dapat melarang kepada orang yang berhak atas sisa hasil pelelangan atas benda jaminan untuk pelunasan hutangnya pada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** Namun sejak awal, pihak **PT. Bank Pan Indonesia, Tbk.** Cabang Yogyakarta, telah digugat oleh TERGUGAT I, II, dan III (Wulan Kus Wijayanti, dkk.), dikirim surat Pemberitahuan oleh Pihak PENGGUGAT (**PT. Indomarco Prismatama**), dan selain itu pula, TERGUGAT I, II, dan III telah mengirimkan pula surat permohonan kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** melalui Kuasa Hukumnya. Dan bermacam-macam cara seperti membutuhkan segala kepentingan hukum yang dilakukan oleh pihak PARA PIHAK tersebut kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.**

Oleh karena itu, dengan adanya hal-hal dan alasan tersebut diatas, **maka untuk kepentingan hukum PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** terhadap uang sisa hasil lelang, maka karena adanya situasi demikian dan adanya gugatan PENGGUGAT kepada **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.** sudah sepatutnya terhadap sisa uang hasil lelang menunggu hingga sampai adanya penyelesaian yang jelas atas perkara yang dimaksud dengan adanya jaminan yang pasti atas penyelesaian secara keseluruhan.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak adanya wanprestasi yang dilakukan oleh **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk,** maka sudah sepatutnya bila tuntutan PENGGUGAT terhadap ganti kerugian dan sita jaminan (*conservatoir beslag*), serta tentang permohonan agar dapat dilaksanakannya putusan terlebih dahulu (*uit voorbaar bijvooraad*) sebagaimana dalam gugatan PENGGUGAT, secara hukum haruslah ditolak seluruhnya.



9. Bahwa berdasarkan dari seluruh alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya bila Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, secara hukum haruslah dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ

Bahwa seluruh alasan dan argumen beserta dasar-dasar hukum yang telah disampaikan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebelum dan setelah ada perubahan) pada bagian baik DALAM EKSEPSI maupun DALAM POKOK PERKARA, mohon secara proporsional dianggap termuat dan secara *mutatis mutandis*, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil dan argumen pada bagian DALAM REKONVENSİ ini.

1. Bahwa DALAM REKONVENSİ ini, mohon disebut kedudukan **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II KONVENSİ sebelum perubahan gugatan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV KONVENSİ sesudah perubahan gugatan PENGGUGAT) menjadi **PENGGUGAT REKONVENSİ**, dan kedudukan PENGGUGAT KONVENSİ menjadi **TERGUGAT REKONVENSİ**.
2. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara *a quo*, fakta hubungan hukum yang terjadi adalah antara TERGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT I, II, dan III KONVENSİ. Maka jelas perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ dengan menarik PENGGUGAT REKONVENSİ atas permasalahan hukum yang terjadi dari akibat hubungan hukum perjanjian antara TERGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT I, II, dan III yang tidak sesuai adalah sebagai tindakan yang jelas dan nyata sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Pihak PENGGUGAT REKONVENSİ.
3. Bahwa sebagai akibat adanya Gugatan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, yang menarik PENGGUGAT REKONVENSİ dalam perkara *a quo*, yang tidak memiliki kaitan maupun relevansinya pada kepentingan hukum atas hubungan hukum antara TERGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT I, II, dan III KONVENSİ. Sehingga PENGGUGAT REKONVENSİ yang bergerak sebagai Bank yang setiap harinya melakukan kegiatan perbankan, membuat kesan dan menghilangkan



kepercayaan masyarakat, sehingga berakibat perjalanan perekonomian perbankan bagi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** tidak dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan dan hal ini menimbulkan baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil dari sebab waktu serta tenaga PENGGUGAT REKONVENSI yang terbuang sia-sia.

4. Bahwa sehingga atas tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang mengajukan gugatan (Dalam Perkara KONVENSI) secara tidak benar dan tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT REKONVENSI, berakibat kepada PENGGUGAT REKONVENSI, yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang Perbankan menjadi tercoreng namanya karena dianggap sebagai Bank yang berperkara dipengadilan, yang secara tidak langsung menimbulkan dampak pada rasa ketidakpercayaan masyarakat maupun stigma negatif kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Bank yang sering berperkara. Dan oleh karenanya menurut hukum justru TERGUGAT REKONVENSI-lah yang **telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, yang harus bertanggungjawab secara hukum untuk mengganti kerugian secara materiil sebagai akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut, jika diperhitungkan sebesar 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) setiap harinya.
5. Bahwa demikian pula, sebagai akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSI, yang telah menarik PENGGUGAT REKONVENSI dalam gugatan (Dalam Perkara KONVENSI), menimbulkan kegelisahan dan susah/beban pemikiran dalam menjalankan kegiatan perbankan, baik fisik maupun psikis yang disebabkan sejak adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI, maka wajarlah jika PENGGUGAT REKONVENSI menuntut ganti kerugian immateriil sebesar Rp 7.000.000.000,- (*tujuh miliar rupiah*).
6. Bahwa selain itu pula, sebagai upaya untuk menunjukkan kredibilitas sebagai lembaga keuangan yang baik dan benar, sudah selayaknya bila TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk memberikan klarifikasi atas Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi yang telah dilakukan TERGUGAT REKONVENSI, yang dimuat dalam surat kabar harian ternama di Yogyakarta, selama 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan terhadap Perkara dalam Gugatan REKONVENSI ini, maka PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa



(*dwangsom*) sebesar Rp 7.500.000,- (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) kepada TERGUGAT REKONVENSİ setiap hari keterlambatan pemenuhan putusan ini, terhitung sejak keputusan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

8. Bahwa atas dasar tersebut diatas, sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ dikabulkan seluruhnya, karena justru TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan gugatan (*dalam perkara KONVENSİ*) secara tidak benar dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT REKONVENSİ dalam perkara *a quo*.
9. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, maka sudah seharusnya dan menurut hukum, GUGATAN REKONVENSİ dari PENGGUGAT REKONVENSİ DIKABULKAN SELURUHNYA.

PERMOHONAN

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk** (TERGUGAT II sebelum perubahan gugatan) untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan secara hukum gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan dan menyatakan secara hukum TERGUGAT REKONVENSİ tidak memiliki kepentingan hukum dan tidak memiliki hubungan hukum kepada PENGGUGAT REKONVENSİ.



4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk memberikan klarifikasi atas Gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi yang telah dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ, yang dimuat dalam surat kabar harian ternama di Yogyakarta, selama 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar ganti Kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSİ yaitu berupa :
Kerugian Materiil : sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari, sejak gugatan diajukan sampai putusan ini dilaksanakan.

Kerugian Immateriil : sebesar Rp 7.000.000.000,- (*tujuh miliar rupiah*);

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp 7.500.000,- (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 20 Agustus 2018 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ ;

DALAM EKSEPSİ :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan eksepsi Tergugat IV

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.214.000,- (satu juta dua ratus empat belas ribu rupiah);



Membaca Relas tanggal 14 September 2018 tentang Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017 / PN. Btl. tanggal 20 Agustus 2018 kepada PT. Bank Panin, Tbk melalui kuasanya Oncan Poerba, SH, Dkk. (Tergugat IV)

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 3 September 2018, kuasa hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 20 Agustus 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul kepada :

- Wulan Kus Wijayanti (Tergugat I/Terbanding I) pada tanggal 17 September 2018, sebagaimana Surat Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl Tanggal 17 September 2018;
- Sri Wigati Prameswari (Tergugat II/Terbanding II) pada tanggal 18 September 2018, sebagaimana Surat Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 18 September 2018;
- Gesit Langgeng (Tergugat III/Terbanding III) pada tanggal 14 September 2018, sebagaimana Surat Pemberitahuan Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 14 September 2017 dan
- Untuk PT BANK PANIN, Tbk (Tergugat IV/Terbanding IV) telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 2 Oktober 2018 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Perkara Perdata Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 2 Oktober 2018;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pemanding tertanggal 1 Oktober 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 1 Oktober 2018 sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 1 Oktober 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul kepada Pihak Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III masing-masing tertanggal 5 Oktober 2018 sebagaimana Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN



Btl masing-masing tertanggal 5 Oktober 2018 dan untuk Terbanding IV telah dikirim Surat Permohonan Bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor W13.U5/2675/HK.02/X/2018 tanggal 2 Oktober 2018 ke Pengadilan Negeri Sleman;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III tertanggal 05 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 5 Nopember 2018 sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 5 Nopember 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Tergugat IV/Terbanding IV oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 22 Nopember 2018, sebagaimana Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 22 Nopember 2018;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IV tertanggal 6 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 6 Nopember 2018 sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl dan Kontra Memori Banding telah diberitahukan dan diserahkan pada kuasa hukum Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bantul sebagaimana Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 8 Nopember 2018;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Pekara (*Inzage*) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan kesempatan kepada pihak Pemanding dan Pihak Terbanding untuk membaca, memeriksa, mempelajari berkas perkara, untuk Pemanding tertanggal 20 September 2018, untuk Terbanding I tertanggal 19 September 2018, untuk Terbanding II tertanggal 17 September 2018, untuk Terbanding III tertanggal 18 September 2018 dan untuk Terbanding IV tertanggal 2 Oktober 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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



Menimbang, bahwa Pembanding Dalam memori bandingnya tertanggal 1 Oktober 2018 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pengadilan Negeri Bantul mengabulkan eksepsi dari Tergugat dengan alasan menarik pihak yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa Pembanding menolak Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl dengan alasan Terbanding IV jelas memiliki hubungan hukum dengan Pembanding, karena Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III telah wanprestasi pada Pembanding dan dalam hubungan sewa – menyewa antara Pembanding dengan Terbanding I, II dan III telah ditunjukkan surat roya palsu dari Notaris, sehingga setahu Pembanding utang telah dibayar lunas sehingga perjanjian sewa terjadi;
- Bahwa ternyata obyek sengketa telah dilelang;
- Bahwa gugatan *aquo* pada pokoknya Pembanding mohon agar sisa hasil lelang diserahkan oleh Terbanding IV kepada Pembanding sebagai ganti kerugian akibat wanprestasi dari Terbanding I, II dan III;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan menolak seluruh dalil Pembanding dan memohon agar Putusan Pengadilan Negeri Bantul tersebut dikuatkan dengan alasan bahwa kuasa hukum Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III berpendapat putusan tersebut telah tepat dan berdasarkan pada pemeriksaan yang benar dan cermat, baik pada tahap pertimbangan hukum dan telaah hukumnya, maupun pada amar putusan yang menerima dan mengabulkan eksepsi Para Terbanding;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding IV dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa putusan tersebut telah dijatuhkan secara sempurna, yang berangkat dari hasil pembuktian hukum serta dari fakta hukum yang terungkap dan terbukti dipersidangan dan alasan hukum yang dikemukakan dalam Memori Banding berupa pengulangan terhadap dalil pada waktu pemeriksaan di pengadilan



tingkat pertama dan tidak ada hal baru yang dapat membenarkan dalil-dalil tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca, mempelajari, meneliti berkas perkara, salinan resmi putusan, bukti-bukti yang terlampir dalam berkas perkara, memori banding, kontra memori banding dan fakta-fakta hukum lainnya, Pengadilan Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah apakah secara hukum Para Tergugat/Para Terbanding telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat/Pembanding sehingga wajib dihukum untuk membayar ganti kerugian;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat keberatan adanya perubahan surat gugatan semula Tergugat I, II dan III satu subyek gugatan dirubah menjadi tiga subyek gugatan tanpa adanya persetujuan dari Para Tergugat dan perubahan tersebut telah memasuki materi pokok perkara;
- Bahwa gugatan *error in persona* dengan alasan Penggugat menarik PT. Bank Panin, Tbk sebagai pihak dalam perkara *aquo* adalah keliru karena tidak ada hubungan sama sekali dengan perbuatan sewa menyewa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III;
- Bahwa gugatan *premature* karena perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III yang dibuat dihadapan Notaris Iriyanto tertanggal 10 Oktober 2016 akan berakhir pada tanggal 16 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa untuk perubahan gugatan sesuai hukum acara perdata yang berlaku bahwa perubahan gugatan dibolehkan sebelum adanya jawaban pokok perkara dan tidak boleh merubah substansi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa perubahan surat gugatan yang dilakukan Penggugat sebelum jawaban pokok perkara sehingga Para Tergugat secara hukum belum dirugikan kepentingannya, demikian pula perubahan gugatan tentang penempatan urutan sebagai pihak bukanlah mengenai substansi



pokok perkaranya, maka dengan alasan tersebut eksepsi Para Tergugat tentang perubahan gugatan wajib secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat tentang gugatan *error ini persona* karena menarik pihak PT. Bank Panin, Tbk dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bantul dengan alasan Tergugat IV tidak ikut menandatangani perjanjian sewa menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, II dan III (bukti P-1), sehingga Tergugat IV tidak pernah melakukan ingkar janji dan tidak pernah merugikan serta tidak memiliki hubungan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa substansi dalil pokok gugatan *aquo* adalah agar Tergugat IV mengembalikan sisa hasil lelang kepada Penggugat karena obyek lelang merupakan obyek sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III dan Perjanjian sewa berakhir pada tanggal 16 Oktober 2021 dan pada saat perjanjian dilaksanakan Tergugat I, II dan III menunjukan surat roya palsu sehingga setahu Penggugat obyek sengketa sudah lunas tidak menjadi obyek Hak Tanggungan di Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dari dalil posita tersebut sangat jelas bahwa Tergugat IV dituntut untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang pada Penggugat, maka secara hukum sudah tepat apabila PT. Bank Panin, Tbk ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *aquo* karena berkaitan dengan substansi pokok perkaranya walaupun Tergugat IV tidak terkait dengan perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut, materi eksepsi dari Para Tergugat sebenarnya sudah memasuki materi pokok perkara, maka seharusnya dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan *premature* karena perjanjian baru akan berakhir pada tanggal 16 Oktober 2021, namun faktanya sebelum batas waktu perjanjian berakhir obyek sewa telah dijual lelang oleh Tergugat IV dan Penggugat wajib keluar dari obyek sewa, dengan melihat permasalahan hukum tersebut, maka gugatan *aquo* tidak *premature*;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat secara hukum bahwa eksepsi Para Tergugat wajib secara hukum dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;



Dalam Kompensi:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana dimaksud dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi dalam petitumnya pada pokoknya memohon agar Tergugat I, II dan III dinyatakan telah wanprestasi dan dihukum membayar ganti rugi materiil, ganti rugi imateriil, membayar keuntungan yang diharapkan serta Tergugat IV dihukum untuk menyerahkan hasil lelang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perihal pokok gugatan Penggugat adalah wanprestasi yang bermula dari perjanjian sewa obyek milik Tergugat I, II dan III dengan Penggugat sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 Tanggal 10 Oktober 2016 dibuat oleh Iriyanto, SH, MM., Notaris Kabupaten Sleman (bukti P-1);

Menimbang, bahwa dalam dalil posita atau dalam petitum gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan Tergugat I, II dan III wanprestasi tentang masalah apa, karena apabila gugatan tentang wanprestasi secara hukum pasti akan merujuk pada suatu perjanjian dan dalam isi pasal yang mana salah satu pihak telah melakukan wanprestasi dan Penggugat juga tidak menyebutkan berapa jumlah sisa hasil lelang yang harus diserahkan oleh Tergugat IV kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 Tanggal 10 Oktober 2016 dibuat oleh Iriyanto, SH, MM., Notaris Kabupaten Sleman yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III (bukti P-1), dalam Pasal 3 diperjanjikan yang pada pokoknya “ apabila ada perubahan kepemilikan, sewa menyewa dinyatakan batal, Pihak I (Tergugat I, II dan III) wajib mengembalikan uang sewa yang akan dihitung secara proposional dengan masa sewa yang belum dijalani serta biaya renovasi atau biaya”;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas, seharusnya apabila benar telah terjadi perubahan kepemilikan atas obyek sewa, Penggugat meminta pertanggungjawaban hukum sebagaimana pasal yang telah diperjanjikan kepada Tergugat I, II dan III dan membuktikannya di pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat I, II dan III secara hukum telah melakukan wanprestasi atas isi pasal dalam suatu perjanjian, maka petitum gugatan



yang memohon agar Tergugat I, II dan III dinyatakan wanprestasi dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan wanprestasi, maka petitum selebihnya tidak perlu dibuktikan lagi dan wajib dinyatakan ditolak pula untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonpensi pada pokoknya memohon agar perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang menggugat Tergugat Kompensi IV/Penggugat Rekonpensi adalah sebagai perbuatan melawan hukum, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi materiil, ganti rugi imateriil, dihukum membayar uang paksa dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam konpensi, sepanjang relevan dengan gugatan rekonpensi harap dianggap sebagai pertimbangan hukum dalam gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa sesuai sistem hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, bahwa siapa yang merasa dirugikan kepentingannya dapat mengajukan gugatan melalui sidang perdata di pengadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi dalam menuntut haknya telah melalui prosedur yang benar, maka perbuatan Penggugat Kompensi dalam mengajukan gugatan *aquo* telah sesuai dengan sistem hukum acara yang berlaku, maka bukanlah sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi – Rekonpensi:

Menimbang, bahwa pada dasarnya pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka wajib dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 20 Agustus 2018 tidak mempunyai dasar hukum dan oleh karena



wajib dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 20 Agustus 2018 tidak mempunyai dasar hukum dan oleh karena itu dinyatakan batal sehingga dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mengadili sendiri perkara ini yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan bandingPembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl tanggal 20 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekompensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi – Rekompensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00.(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2018 oleh kami Sularso, SH., MH. selaku Hakim Ketua Majelis, Tri Widodo, SH. dan Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari Kamis, tanggal 3 Januari 2019 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut diatas, dengan dihadliri Hakim-Hakim anggota, dibantu Indaryati



Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan kuasa hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota;

Ketua Majelis;

ttd

ttd

Tri Widodo, SH.

Sularso, SH., MH.

ttd

Sugeng Riyono, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti;

ttd

Indaryati

Perincian Biaya Perkara:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | <u>Rp.139.000,-</u> |

J u m l a h Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah).





PUTUSAN

Nomor 2522 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

PT INDOMARCO PRISMATAMA, berkedudukan di Jalan Ancol 1, Nomor 9-10, Ancol Barat, Jakarta Utara, diwakili oleh Sinarman Jonatan, selaku Direktur Utama PT Indomarco Prismatama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Selmis, Kaveling 4 & 5, Jalan Asem Baris Raya, Nomor 52, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2019;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **WULAN KUS WIJAYANTI**,
2. **SRI WIGATI PRAMESWARI**,
3. **GESIT LANGGENG PANGESTU**, ketiganya bertempat tinggal di Ketandan Baru, Nomor 38, Jaranan, RT 001, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, dalam hal ini ketiganya memberikan kuasa kepada Zuli Hendrawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Wonosari, Km. 7, Kalangan, RT 10, RW 11, Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2019;
4. **PT BANK PANIN Tbk**, berkedudukan di Jalan Affandi, Blk CTX, Nomor 10, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, diwakili oleh A. Handono Rahardjo, S.E., M.B.A., selaku Pimpinan Cabang PT Bank Pan Indonesia Tbk Cabang Yogyakarta, dalam hal ini

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Oncan Poerba, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Perum Naga Asri Permai, Blok G, Nomor 6, Kwarasan, Nogotirto, Gamping, Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2019;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.380.348.991,00 (satu miliar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah) ditambah bunga 2% (dua persen) perbulan terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar keuntungan yang diharapkan selama 5 (lima) tahun sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I, II dan III:

- Gugatan Penggugat *error in persona*;
 - Gugatan Penggugat prematur;
- Eksepsi Tergugat IV:
- Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak jelas dan tidak sah;
 - Pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*error in persona*);
 - Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat IV mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan dan menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kepentingan hukum dan tidak memiliki hubungan hukum kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memberikan klarifikasi atas gugatan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi, yang dimuat dalam surat kabar harian ternama di Yogyakarta, selama 3 (tiga) hari berturut-turut, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi yaitu berupa:

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020



Kerugian materil:

- Sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari, sejak gugatan diajukan sampai putusan ini dilaksanakan;

Kerugian imateriil:

- Sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl, tanggal 20 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan eksepsi Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.214.000,00 (satu juta dua ratus empat belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah memberikan Putusan Nomor 127/PDT/2018/PT YKK, tanggal 3 Januari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pemanding;



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl, tanggal 20 Agustus 2018, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi-Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Maret 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2019, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2019, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 127/PDT/2018/PT YYK *juncto* Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Maret 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 28 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 127/PDT/2018/PT YKK, tanggal 3 Januari 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.380.348.991,00 (satu miliar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah) ditambah bunga 2% (dua persen) perbulan terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar keuntungan yang diharapkan selama 5 (lima) tahun sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
8. Menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan uang sisa hasil lelang kepada Penggugat;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Rekonvensi:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020



- Menolak gugatan rekonsensi seluruhnya;
Dalam Konvensi Dan Rekonsensi:
- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonsensi/Terbanding I, II, III dan IV/Termohon Kasasi I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II dan III mengajukan kontra memori kasasi tanggal 14 Juni 2019 dan Termohon Kasasi IV mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Mei 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa setelah memeriksa dan mempelajari pertimbangan *judex facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi yang diterima tanggal 28 Maret 2019 dan jawaban Para Termohon Kasasi tanggal 16 Mei 2019 dan 14 Juni 2019, putusan *judex facti* salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah perbuatan Tergugat I, II dan III menyewakan bangunan dan ruko miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 08348/Banguntapan kepada Penggugat, bangunan mana dilelang atas permintaan Tergugat IV ketika masa sewa baru berjalan sekitar 1 (satu) tahun dari jangka waktu sewa 5 (lima) tahun;
- Bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat I, II dan III secara hukum telah melakukan wanprestasi atas isi pasal dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, sehingga gugatan ditolak untuk seluruhnya;
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Pengadilan Negeri Bantul tidak tepat karena tanpa alasan sah mengesampingkan isi perjanjian yang mengatur kewajiban Para Tergugat I, II dan III terhadap Penggugat;
- Bahwa tidak disangkal oleh Tergugat I, II dan III bahwa dalam Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa disepakati bahwa Tergugat I, II dan III menjamin dan melindungi kepentingan Penggugat sebagai penyewa serta

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020



bersedia mengembalikan uang sewa, jika sebelum berakhir masa sewa terjadi peralihan hak atas obyek sewa;

- Bahwa tidak disangkal oleh Tergugat I, II dan III bahwa ketika masa sewa baru berjalan sekitar 1 (satu) tahun terjadi peralihan hak atas obyek sewa yaitu dilelang atas permintaan pihak ketiga *in casu* Tergugat IV sehingga Tergugat I, II dan III telah ingkar janji terhadap Penggugat karena tidak memenuhi prestasinya dan tidak mengembalikan uang sewa yang diterimanya dari Penggugat sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Sewa Menyewa;
- Bahwa tuntutan Penggugat agar Tergugat IV memberikan sisa hasil lelang atas obyek sengketa harus ditolak karena sesuai dengan Penjelasan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, sisa hasil lelang, jika ada, harus diberikan kepada pemberi hak tanggungan;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tercantum dalam putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT INDOMARCO PRISMATAMA, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 127/PDT/2018/PT YKK, tanggal 3 Januari 2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl, tanggal 20 Agustus 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT INDOMARCO PRISMATAMA** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 127/PDT/2018/PT YKK, tanggal 3 Januari 2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Btl, tanggal 20 Agustus 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
- 3) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.380.348.991,00 (satu miliar tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh satu rupiah) ditambah bunga 2% (dua persen) perbulan terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 4) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2522

K/Pdt/2020

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

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.

NIP 19621029 198612 1 001



Halaman 11 dari 10 hal. Put. Nomor 2522 K/Pdt/2020

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)

ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK OBJEK SEWA YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK

ORIGINALITY REPORT



PRIMARY SOURCES



1	repository.unas.ac.id Internet Source	3%
2	repository.umy.ac.id Internet Source	2%
3	e-journal.unair.ac.id Internet Source	2%
4	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	2%
5	lbhbuddhis.wordpress.com Internet Source	2%
6	repository.unpas.ac.id Internet Source	2%
7	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	2%
8	eprints.ums.ac.id Internet Source	1%
9	Submitted to Tarumanagara University Student Paper	1%

10 Submitted to Universitas Pamulang 1%
Student Paper

11 jurisdata.id 1%
Internet Source

12 eda202.weblog.esaunggul.ac.id 1%
Internet Source

13 eprints.iain-surakarta.ac.id 1%
Internet Source

14 Submitted to Universitas Islam Indonesia 1%
Student Paper

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 1%

