



PUTUSAN

Nomor 18/PDT.G/2022/PN.Lgs.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

MUHAMMAD SYAHPUTRA, NIK.1174012904940003, Umur 28 Tahun, lahir di Langsa, tanggal 29 April 1994, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Gampong Baroh Langsa Lama, Kecamatan Langsa Lama, Kota Langsa, Provinsi Aceh; sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Azmi, SH, Ifansyah, SH, Deni Kurniadi, SH, Mustafa Kamal, S.H dan Zakaria, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum Chairul Azmi, SH & Partner, beralamat kantor Jl. Lilawangsa, Gampong Geudubang Jawa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah register Nomor : 81/HK.02/XI/2022 tertanggal 08 November 2022;

lawan:

1. **ACHMAD RIANDA, A.Md**, NIK.1174023103930002, Umur 29 Tahun, tempat lahir Langsa, tanggal 31 Maret 1993, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani, Dusun Analisa, Gampong Paya Bujuk Tunong, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Provinsi Aceh; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **PUTRI SYAPTIANI, S.E.**, NIK.1174025208870003, Umur 44 Tahun tempat lahir Langsa, pada tanggal 12 Agustus 1978, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Bertempat tinggal di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **HADY WIJAYA, S.STP.,MSP.**, NIK.1174011102850002, Umur 37 Tahun, tempat lahir Langsa, pada tanggal 11 Februari 1985, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Bertempat tinggal di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut sebagai **Para Tergugat** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erlina, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Erlina, S.H & Partner yang beralamat di Dusun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia, Gampong Lengcong, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa-Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2022 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah register Nomor :W1.U4/SK.85/HK.02/XII/2022, tertanggal 13 Desember 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa secara elektronik pada tanggal 09 November 2022 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Lgs, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang wiraswasta yang ingin merintis sebuah usaha warung kopi dengan nama "HolySpace", yang kemudian dalam mewujudkan usaha warung kopinya tersebut, Penggugat selanjutnya melakukan kerjasama dengan Tergugat I;
2. Bahwa kerjasama yang dilaksanakan antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah sebagai lokasi usaha warung kopi yang juga diketahui dan disetujui oleh Tergugat II dan Tergugat III selaku pemilik tanah yang menyerahkan pengelolaan tanah tersebut kepada Tergugat I, sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan ZUHDI MADJID,S.H.,Sp.N selaku Notaris di Langsa;
3. Bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 tersebut, diperbuat dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, dan dikarenakan pada saat perjanjian dibuat dan ditanda tangani masih mewabahnya Virus COVID-19, sehingga masa perjanjian tersebut mulai berlaku dan dihitung sejak tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan berakhir pada tanggal 1 Januari 2027;
4. Bahwa selanjutnya, oleh Penggugat sekira akhir bulan juli 2021 mulai melakukan pembangunan warung kopi "HolySpace" yang terletak di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang telah ditanda tangani oleh Para Pihak tersebut dengan melakukan pembangunan pondasi, pembangunan rangka besi, pemasangan kaca bangunan, dan membeli segala perlengkapan yang diperlukan untuk usaha warung kopi tersebut; (*vide : Pasal 1 Surat Perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selanjutnya dengan kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat, warung kopi milik Penggugat mulai diujicoba untuk dibuka pada bulan Agustus 2021, dan selanjutnya sejak bulan Oktober sampai dengan Desember 2021 usaha warung kopi Penggugat telah mulai berjalan dan kepada Tergugat I setiap bulannya diberikan bagi hasil sebesar 30% (*tiga puluh persen*) dari total keuntungan setelah dipotong modal yang dikeluarkan oleh Penggugat (*vide : Pasal 2 Surat Perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021*), terhadap hal tersebut diatas tidak ada keberatan yang diajukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat;
6. Bahwa kemudian dimulai pada tanggal 1 Januari 2022, Penggugat dan Para Tergugat mulai menundukan diri terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021, dan Penggugat melaksanakan semua isi perjanjian dengan baik terhadap Tergugat I, yang mana pada saat itu usaha Warung Kopi "*HolySpace*" sudah mulai berjalan normal dan ramai pengunjung serta mulai memberikan hasil yang lebih baik pasca berakhirnya wabah COVID-19;
7. Bahwa sekira pada bulan Februari 2022, Tergugat I secara lisan mulai menyatakan keberatannya terhadap pembagian keuntungan 30 % (*tiga puluh persen*) yang diterimanya, yang mana hal tersebut menyebabkan guncangan bathin terhadap Penggugat yang mana usaha warung kopinya baru beberapa bulan berjalan pasca COVID-19, yang berakibat Penggugat tidak lagi bisa berkonsentrasi menjalankan usahanya guna meningkatkan ekonomi Penggugat, sehingga sejak bulan Maret 2022 terjadi kerugian terhadap usaha warung kopi milik Penggugat tersebut;
8. Bahwa terhadap adanya kesalahpahaman dan kerugian usaha tersebut, oleh Penggugat telah berusaha menjelaskannya secara baik kepada Para Tergugat, namun tidak berhasil;
9. Bahwa secara tiba-tiba pada tanggal 11 April 2022, Penggugat mendapatkan surat dari Tergugat I yang isinya menyatakan secara sepihak mengundurkan diri dari perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dan Tergugat II serta Tergugat III tidak lagi mengizinkan tanahnya untuk dipergunakan oleh Penggugat sebagai tempat usaha warung kopinya;
10. Bahwa Para Tergugat kemudian menutup akses masuk ke tempat usaha warung kopi "*HolySpace*" milik Penggugat dengan cara menumpuk material tanah timbun dan memagar akses masuk usaha warung kopi Penggugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat, sehingga Penggugat tidak bisa lagi menjalankan usaha warung kopi miliknya dan akhirnya secara terpaksa harus tutup secara total pada akhir bulan April 2022;
11. Bahwa pada bulan September 2022, Penggugat mengetahui bangunan warung kopi miliknya telah dikuasai oleh Para Tergugat secara sepihak dan



berganti nama saat ini menjadi “Angkasa Coffee”, yang mana penguasaan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat selaku pihak penyewa yang sah berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021;

12. Bahwa atas sikap dan perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat sebelumnya sudah meminta perangkat gampong setempat untuk menyelesaikan persoalan tersebut, namun tidak bisa dilaksanakan penyelesaian antara Penggugat dan Para Tergugat, dikarenakan Para Tergugat tidak pernah mau menghadiri pertemuan yang telah diagendakan, sehingga upaya terakhir adalah dengan mengajukan gugatan secara perdata kepada Pengadilan Negeri Langsa karena perbuatan Para Tergugat telah merugikan kepentingan dan hak Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana uraian di atas, pernyataan Tergugat I yang mundur secara sepihak dari Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 sebagaimana dinyatakan dalam isi surat yang diberikan kepada Penggugat tertanggal 11 April 2022 adalah alasan yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan kepatutan serta kebiasaan yang berlaku selama ini dalam masyarakat, hal ini dikarenakan secara hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021, telah dibuat secara sah antara Penggugat dan Para Tergugat dan juga telah memenuhi syarat sah-nya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata;
14. Bahwa selain itu perbuatan Tergugat I tersebut, dapat Penggugat asumsikan pula sebagai tindakan pemutusan Perjanjian secara sepihak oleh Tergugat I terhadap Penggugat, tanpa adanya kesepakatan bersama antara Para Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I, hal ini jelas menunjukkan Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPperdata jo. Pasal 1339 KUHPperdata, dan oleh karenanya patut dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 yang menyebutkan “*Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum*”;
15. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat I yang secara sepihak melakukan penutupan akses masuk ke tempat usaha warung kopi “HolySpace” milik Penggugat dengan cara menumpuk material tanah timbun dan memagar akses masuk ke tempat usaha Penggugat tanpa persetujuan dari Penggugat sehingga mengganggu berjalannya usaha warung kopi Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat;



16. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak lagi mengizinkan tanahnya untuk dipergunakan sebagai tempat usaha warung kopi milik Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam surat yang ditanda tangani oleh Tergugat I tertanggal 11 April 2022 dan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang dengan sengaja ikut melakukan penutupan akses masuk ke tempat usaha warung kopi "HolySpace" milik Penggugat dengan cara menumpuk material tanah timbun dan memagar akses masuk ke tempat usaha Penggugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat sehingga mengganggu berjalannya usaha warung kopi Penggugat, yang mengakibatkan kerugian usaha dan terpaksa menutup secara total usaha warung kopi milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
17. Bahwa selanjutnya perbuatan Para Tergugat menguasai bangunan warung kopi "HolySpace" yang dibangun oleh Penggugat secara sepihak dan saat ini telah berganti nama menjadi "Angkasa Coffee" adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat dan juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, yang isinya menentukan sebagai berikut *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat ke dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"*;
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara, yang isinya menentukan bahwa *"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang"*;
20. Bahwa untuk itu, terhadap seluruh perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana diuraikan pada posita angka 13 (tiga belas) sampai dengan 17 (tujuh belas) diatas, pada kenyataannya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya tepat dan benar apabila Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap Penggugat dengan segala resiko dan akibat hukum dari padanya;
21. Bahwa kerugian materil yang timbul bagi Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah nyata adanya dan merugikan hak-hak subyektif Penggugat, sehingga adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar dan beralasan hukum bila Penggugat menyampaikan tuntutan ganti kerugian yang dirinci sebagai berikut :

- a. Kerugian terhadap modal awal **yang telah dikeluarkan** oleh Penggugat guna pembangunan warung kopi “HolySpace” yang terletak diatas tanah Para Tergugat di jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, yang dapat dirincikan sebagai berikut :

1.	Biaya Material dan Ongkos Tukang Pembangunan Rangka Besi Warung Kopi	Rp.22.500.000,00
2.	Biaya Pembelian 3 Batang pohon Ketapang Hias, pupuk berserta ongkos tanam	Rp.1.000.000,00
3.	Biaya Pembuatan 7 Buah Meja Beton @Rp.500.000,00/buah	Rp.3.500.000,00
4.	Biaya Pembuatan Lukisan Dinding di Warung Kopi	Rp.1.300.000,00
5.	Biaya Material Kerangka Kaca dan Ongkos Tukang Pembangunan Pemasangan Kaca Warung Kopi	Rp.14.200.000,00
6.	Biaya Material dan Ongkos Tukang Pembangunan Warung Kopi	Rp.38.508.000,00
7.	Biaya Material Tanah Timbun, Pasir dan Kerikil Pembangunan Warung Kopi	Rp.9.050.000,00
8.	Biaya Pembelian Tirai “Ace” sebanyak 5 Pcs beserta Ongkos Kirim	Rp.1.300.000,00
Total Pengeluaran		Rp.91.358.000,00
<i>(Sembilan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah)</i>		

- b. Kerugian lainnya **yang diperkirakan akan diperoleh** oleh Penggugat berupa hilangnya pendapatan selama sisa masa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut selama 4 Tahun 8 bulan atau sekira 56 bulan, yaitu jika dirata-ratakan nilai pendapatan yang diperoleh apabila usaha warung kopi “HolySpace” milik Penggugat berjalan dengan normal adalah sebesar Rp.3.000.000,- (*tiga juta rupiah*) per bulannya, sehingga kerugian Penggugat akibat kehilangan pendapatannya setiap bulan tersebut apabila dihitung yaitu sebesar Rp.3.000.000,- (*tiga juta rupiah*) x 56 bulan = **Rp.168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah);**
- c. Kerugian lainnya yang dialami oleh Penggugat dikarenakan tidak bisa lagi menjalankan usaha warung kopi “HolySpace” diatas tanah Para Tergugat tersebut, sehingga untuk penghidupannya Penggugat memindahkan lokasi usaha warung kopi “HolySpace” ke tempat lain, yang berakibat Penggugat mengeluarkan biaya guna pembayaran sewa lahan dan bangunan agar tetap berjalannya usaha warung kopi “HolySpace” milik Penggugat, yaitu sebesar **Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)** selama 3 tahun yang terhitung sejak 15 Juli 2022 sampai dengan 15 Juli 2025;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga atas adanya kerugian Penggugat yang diakibatkan perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang tidak mempunyai iktikad baik untuk menjalankan perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, yang apabila dihitung keseluruhan kerugian materil Penggugat adalah sebesar **Rp.359.358.000,00 (tiga ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh delapan ribu rupiah)**. Oleh karenanya untuk memenuhi rasa keadilan dan sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdato jo. Pasal 1367 KUHPerdato, sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

22. Bahwa selanjutnya, beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian secara immaterial, berupa nilai harga diri dan perasaan malu karena Penggugat telah merasa dipermainkan dan diperlakukan sewenang-wenang dan tidak berdasarkan hukum oleh Para Tergugat, yang tentunya tidak dapat ditentukan nilainya secara materil, namun sebagai batasan nilai Penggugat tentukan besarnya yaitu Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), oleh karenanya sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
23. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dan Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan lalai memenuhi isi putusan ini, oleh karena itu berkenan kiranya Pengadilan Negeri Langsa meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kekayaan Para Tergugat yaitu tanah seluas 325 M2 yang berlokasi di Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1327 dan Surat Ukur Nomor 405/2017 tanggal 20 November 2017 terdaftar atas nama PUTRI SYAPTIANI yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Langsa;
24. Bahwa agar Para Tergugat dapat dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, supaya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan putusan perkara ini dapat dijalankan;
25. Bahwa Penggugat juga mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voorrbaar bij voorrad*)

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

meskipun Para Tergugat mengajukan upaya verzet, banding maupun kasasi;

26. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat didasarkan dan didukung oleh alasan-alasan yang benar dan sah, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Langsa untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili serta selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Langsa;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) terhadap Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika sebesar Rp.359.358.000,- (*tiga ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh delapan ribu rupiah*) sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan putusan dalam perkara ini dijalankan;
7. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voorraar bij voorrad*) meskipun Para Tergugat mengajukan verzet, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa berpendapat lain mohon putusan yang adil dan benar sesuai dengan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat telah hadir kuasanya tersebut dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban melalui sarana persidangan elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Tentang format atau susunan subjek gugatan.

Bahwa pada lembaran pertama gugatan Penggugat sangat jelas dan terang tertera kalimat: Dengan Hormat,

“Yang bertanda tangan di bawah ini :

Muhammad Syahputra, Nik : 1174012904940003, umur : 28 tahun, dst.”

Dengan adanya kalimat “yang bertanda tangan di bawah ini” pada gugatan Penggugat, sudah seharusnya pada lembaran akhir gugatan perkara No : 18/Pdt.G/2022/PN-Lgs tersebut ada tanda tangan Muhammad Syahputra, bukan tanda tangan 1. Chairul Azmi, SH, 2. Zakaria, SH, 3. Ifransyah, SH, 4. Deni Kurniadi, SH, 5. Mustafa Kamal, SH. Dengan kata lain seharusnya yang mengesahkan gugatan adalah Muhammad Syahputra. Dengan demikian gugatan tersebut cacat secara formal.

2. Gugatan Penggugat kabur (Obcuur Libelli)

Bahwa Penggugat dalam mendalilkan gugatannya mengacu pada wanprestasi atas surat perjanjian sewa menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 sehingga pada posita Penggugat menjabarkan kerugian-kerugian Penggugat akibat ingkar janji terhadap perjanjian sewa menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021. Sementara pada petitum tidak tertera kalimat yang menyatakan perjanjian sewa menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 **dinyatakan sah dan berharga. Seyogianya Penggugat dalam petitum gugatan harus terlebih dahulu memohon kepada Majelis Hakim meminta agar perjanjian sewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dinyatakan syah dan berharga.**



Bahwa pada petitum gugatan tidak terinci dengan jelas dan terang tentang kerugian Penggugat, sementara barang yang telah di ambil Penggugat tidak tertera dalam gugatan.

3. Tentang Kerugian

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kerugian-kerugian yang dialaminya, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan yang mana kerugian materil dan yang mana kerugian immaterial di dalam petitum gugatannya.

4. Wanprestasi dilakukan oleh penggugat

Bahwa para Tergugat tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian sewa menyewa nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 kepada Penggugat, dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak pernah membayar sewa atas tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III dan juga pembayaran bagi hasil bagi Tergugat I.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verk laard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa-apa yang telah para Tergugat kemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini :

1. Bahwa Para Tergugat menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita maupun dalam Petitumnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas oleh Para Tergugat akan kebenarannya;
2. Bahwa benar antara para Tergugat dan Penggugat telah menandatangani perjanjian sewa menyewa no. 43, jauh sebelum terjadinya sewa menyewa di atas tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III telah ada bangunan yang dahulunya juga membuka usaha cafe yang dikelola oleh Tergugat I bernama cafe Titik Kumpul dengan menghasilkan perbulannya Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah). Setelah Penggugat bergabung maka nama cafe **Titik Kumpul** (warkop) berubah menjadi **Holy Space**;
3. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 2 dikarenakan Surat perjanjian sewa menyewa No 43 tanggal 19 Juli 2021 dibuat tidak dihadapan Notaris Zuhdi Majid (tidak otentik), karena sewaktu penyusunan point-point perjanjian tersebut hanya dilakukan secara sepihak oleh Penggugat tanpa dilibatkannya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sehingga poin-poin pada perjanjian tersebut sangatlah merugikan Para Tergugat dan penandatanganan perjanjian tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan cara membawa dokumen perjanjian ke rumah para Tergugat untuk ditanda tangani.



Adapun perjanjian tersebut Para Tergugat menandatangani dikarenakan Penggugat meyakinkan para Tergugat yang mengatakan meskipun diberlakukan pada bulan Januari 2022 untuk bulan Agustus, September, Oktober, November, dan Desember 2021 tetap dilakukan pembagian 30 % dan 70% seperti dalam perjanjian. Penggugat mengatakan hal ini untuk mempermudah menghitung lamanya perjanjian berlaku. Lebih lanjut Penggugat katakan pada para Tergugat bahwa Tergugat I bersama dengan Penggugat membuka aplikasi mesin kasir agar para Tergugat dapat melihat pemasukan dan pengeluaran usaha cafe tersebut. Sehingga jelas nantinya untuk dilakukan pembagian, oleh sebab itu Tergugat II dan Tergugat III bersedia menandatangani perjanjian yang dibawa oleh Penggugat.

4. Bahwa kerancuan terhadap perjanjian tersebut juga terlihat dari tanggal diberlakukannya perjanjian, dimana perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 19 Juli 2021 namun pemakaian tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III telah dilakukan Penggugat sejak Juli, Agustus, September, Oktober, November dan Desember tahun 2021. Sementara Penggugat mencantumkan dalam surat sewa menyewa No. 43 tanggal 19 Juli 2022 sewa menyewa terhitung sejak 01 Januari 2022 sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 perjanjian tersebut diatas namun Penggugat mulai menjalankan usaha warung kopi tersebut pada bulan Agustus 2021; dengan alasan masih mewabahnya virus COVID-19. Hal ini sangat tidak masuk akal dikarenakan COVID masih berlaku sampai sekarang, sesuai dengan instruksi MENDAGRI nomor 46 tahun 2022 tentang PPKM, dimana Kota Langsa masuk dalam level I. Dengan demikian, jelas iktikad baik Penggugat dari awal tidak ada terhadap para Tergugat;
5. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 4 dimana Penggugat sangat mengada-ngada seolah bangunan yang ada diatas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III adalah dibangun Penggugat dari nol. Bahwa perlu Para Tergugat jelaskan, Penggugat tidak ada membangun apapun diatas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III melainkan Penggugat hanya merenovasi bangunan milik Para Tergugat; yang tidak banyak menghabiskan dana.
6. Bahwa sebelum terjadinya perjanjian, diatas tanah tersebut sudah ada bangunan yang dipergunakan untuk usaha warkop oleh Tergugat I yang bernama **cafe Titik Kumpul**, dimana pada saat itu Tergugat I mendapat penghasilan bersih perbulannya Rp. 3.000.000,- (*Tiga Juta Rupiah*) setelah Penggugat menggabungkan diri pada **cafe titik kumpul** tersebut kemudian namanya berubah menjadi **cafe "Holy Space"** ;
7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 5 karena sejak awal Penggugat sudah tidak menjalankan poin – poin



perjanjian dimana tersebut pada Pasal 2 perjanjian tersebut diatas dimana Penggugat sudah memulai usahanya di bulan Agustus 2021; tanpa membayar uang sewa pada Tergugat II dan Tergugat III. Hal ini sangat merugikan para Tergugat;

8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 7 dimana Penggugat lah yang melakukan *wanprestasi* dimana pada bulan Agustus berjalannya usaha Tergugat masuk dalam sistem keuangan usaha warkop atau cafe **Holy Space** yang sedang berjalan, namun Penggugat telah mengeluarkan Tergugat I dari aplikasi mesin kasir pada bulan Januari 2022. Sehingga Tergugat I tidak dapat lagi mengakses pemasukan **cafe Holy Space** dan juga Penggugat tidak pernah melaksanakan pembagian sebagaimana yang diperjanjikan. Untuk itu maka sangat patut dan pantas bagi Tergugat I untuk mengundurkan diri dari usaha **cafe Holy Space** tersebut;

Bahwa tidak benar para Tergugat menutup akses masuk ke tempat usaha **cafe Holy Space**, dikarenakan meskipun ada tumpukan tanah akses masuk masih tetap ada dan luas;

9. Bahwa Penggugat ada menghubungi perangkat gampong jawa agar masalah **Holy Space** dirundingkan tetapi kenyataannya setelah para Tergugat hadir pada hari yang telah ditentukan oleh perangkat gampong malah Penggugat sendiri yang tidak hadir dalam musyawarah yang dilaksanakan perangkat gampong;

10. Bahwa Penggugat datang secara diam-diam untuk membongkar bangunan warkop dan membawa seluruh isinya keluar tanpa ada pemberitahuan kepada Para Tergugat, dan memindahkannya ke Jalan Medan – Banda Aceh (Gampong Blang) langsa, dengan memakai nama yang sama yaitu **“Holy Space”**;

11. Bahwa karena alasan tersebut dan Tergugat I juga terus dimintai setoran pembagian hasil oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka dari itu Tergugat I pun mengundurkan diri dari pengelolaan warkop tersebut dikarenakan Penggugat **tidak pernah menyetorkan bagian 30 (tiga puluh) % milik Tergugat I sebagaimana tersebut Pasal 2 paragraf 2 Perjanjian tersebut diatas**;

Dengan telah diambilnya barang Penggugat dari tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III, maka para Tergugat menganggap Penggugat sudah tidak menginginkan kerjasama untuk dilanjutkan ;

12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 10 dan 11 karena tidak adanya aktifitas dan kondisi tanah serta café yang rusak dan bangunan sudah dibongkar dan pengambilan barang secara sembunyi-sembunyi oleh Penggugat tanpa adanya pemberitahuan



sebelumnya kepada Tergugat II dan Tergugat III, mengakibatkan kerugian yang sangat besar akibat pembongkaran yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Tergugat II dan Tergugat III mengambil sikap untuk mengelola tanah tersebut kembali, dengan memperbaiki bangunan yang telah rusak Penggugat;

13. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 12 sebagaimana yang telah Para Tergugat jelaskan pada point 10 jawaban ini dimana Para Tergugat sudah berulang kali berusaha membuka komunikasi agar Penggugat dapat menyelesaikan permasalahannya kepada Para Tergugat, Namun upaya tersebut tidak direspon dan mengabaikannya. Bahkan Penggugat membuka usaha yang sama di jalan Medan – Banda Aceh dengan memakai nama yang sama yaitu **Holy Space**, dengan Penggugat membuka warkop atau cafe itu mengartikan para Tergugat menerima bagian 30% dari penghasilan **Holy Space**;

14. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 13 yang mana Penggugat lah yang tidak menjalankan isi perjanjian dan Para Tergugat tidak pernah menerima bagian **30 (tiga puluh) % milik Tergugat I sebagaimana tersebut Pasal 2 paragraf 2 Perjanjian tersebut diatas**;

Bahwa Penggugat dalam menjalankan usaha warung kopi / cafe **Holy Space** untuk mendapatkan keuntungan yang besar telah memberi izin kepada para waria untuk berjoget ria dengan suara musik yang keras yang akhirnya Wilayatul Hisbah (Polisi Syariat) turun ke lokasi dan menutup warung kopi / cafe **Holy Space**. Hal ini sangat membuat para Tergugat menjadi malu. Kejadian ini dapat dibuktikan dengan jelas dengan adanya surat perjanjian tertanggal 20 Desember 2021 yang ditanda tangani oleh Penggugat yang disaksikan oleh Kadus Gampong Jawa Belakang II. Hal ini telah sangat jelas, Penggugat telah melanggar ketentuan syariat islam yang berlaku di daerah Aceh, dan tidak mengindahkan Prokes.

15. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 14, 15, 16, 17 dimana Tergugat I menarik diri dari perjanjian sewa menyewa dikarenakan Penggugat tidak pernah menjalankan kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 **“Bahwa kedua belah pihak sepakat terhadap harga sewa tanah tersebut nantinya akan diganti dengan pembagian persen sebagai berikut Pihak pertama mendapatkan 30 % dan pihak kedua mendapatkan 70% dari total keuntungan setelah dipotong modal setiap bulannya”**;

16. Bahwa mulai saat pertama Penggugat mulai menjalankan usahanya pada bulan Agustus 2021 sampai dengan April 2022 Penggugat tidak pernah



menyetorkan bagian 30% milik Tergugat I, malah Tergugat I dikeluarkan dari aplikasi kas kasir warung kopi tersebut, mulai dari bulan Januari 2022. Hal ini telah mencerminkan iktikad tidak baik Penggugat dalam menjalankan usaha bersama para Tergugat;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I terus terusan ditanyai oleh Tergugat II dan Tergugat III tentang setoran tiap bulannya dan sebagaimana tersebut dalam perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 Pasal 7 ayat 1 poin 1 ***“Apabila secara sepihak Pihak Pertama membatalkan perjanjian sewa menyewa sebelum jangka waktu sewa berakhir, maka pihak pertama diwajibkan untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterimanya kepada pihak kedua”***

Dikarenakan Penggugat secara diam-diam telah memindahkan barang-barangnya ke jalan Medan - Banda Aceh maka sudah sepantasnya Penggugat dikenakan pembayaran uang sewa selama 5 (lima) tahun 5 (lima) Bulan;

18. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah menerima bagian sebagaimana dimaksud Pasal 2 perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021, maka Tergugat I tidak perlu mengembalikan apapun kepada Penggugat, dan sudah sepantasnya Penggugat membayar uang sewa atas lahan dan bangunan Tergugat II dan Tergugat III karena Penggugat telah menikmati dan menerima keuntungan di atas tanah Tergugat II dan Tergugat III, selama lebih kurang 10 (Sepuluh) bulan. Dimana sewa perbulannya Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah). Sehingga total keseluruhan yang belum diselesaikan Penggugat terhadap uang sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah);

19. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, yang isinya menentukan sebagai berikut ***“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”***;

20. Bahwa merujuk ketentuan tersebut diatas, maka apa yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan apa yang diperjanjikan antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana tersebut dalam perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 Pasal 7 ayat 1 poin 1 ***“Apabila secara sepihak Pihak Pertama membatalkan perjanjian sewa menyewa sebelum jangka waktu sewa berakhir, maka pihak pertama diwajibkan untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterimanya kepada pihak kedua”***;

Sementara para Tergugat tidak pernah ada uang sewa yang diberikan oleh pihak ke II kepada pihak I;

21. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 20, 21, 22 halaman 6 gugatan a quo, hal ini dikarenakan kerugian dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah total Rp. 359.358.000,- (tiga ratus lima puluh Sembilan juta tiga ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Bahwa tidak benar Penggugat mengalami kerugian material terhadap modal awal sebesar Rp. 91.358.000,- (*Sembilan Puluh Satu Juta tiga Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah*). Hal ini terlihat jelas pengelembungan :

- Bahwa biaya pembelian 3 (tiga) batang pohon ketapang hias, pupuk beserta ongkos tanam sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*). Senyatanya semahal-mahalnya pohon ketapang biasa senilai Rp. 35.000,- (*Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah*) untuk perpohonnya dan menyangkut ongkos tanam untuk 3 (tiga) batang pohon ketapang hias hanya Rp. 50.000,- (*Lima Puluh Ribu Rupiah*). Jadi, untuk pembelian pohon ketapang hias pupuk dan menanamnya hanya menghabiskan dana sebesar Rp. 155.000,- (Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah);
- Bahwa biaya tanah timbun kerikil dan pasir yang menurut penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 9.050.000,- (*Sembilan Juta Lima Puluh Ribu Rupiah*) hal ini sama sekali tidak benar adanya, karena pada kenyataan lokasi tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III tidak memerlukannya karena tanah dan bangunan yang dijadikan lokasi cafe / warkop **Holy Space** sudah rapi dan siap ditempati untuk melaksanakan usaha;

Maka sangat patut kiranya bagi Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk mengesampingkan kerugian material Penggugat;

Adalah sangat mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum dikarenakan sebagaimana tersebut dalam perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 Pasal 4 poin 2 “ **Segala biaya untuk penambahan dan perubahan tersebut akan dibayarkan oleh pihak kedua dan segala barang-barang yang dibawa atau dipasang oleh pihak kedua tersebut akan tetap menjadi milik pihak kedua dan bilamana masa sewa menyewa ini telah berakhir pihak kedua berhak untuk membawa kembali barang-barang tersebut serta berhak untuk mengembalikan daya listrik pada keadaan semula**”;

22. Bahwa Penggugat telah membawa seluruh barang barangnya dan membongkar apa yang telah Penggugat renovasi di atas tanah dan bangunan Tergugat II dan Tergugat III untuk dipergunakan di warkop lain yang dikelola Penggugat, maka sangatlah mengada ada jika Penggugat meminta ganti rugi kepada Para Tergugat;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Para Tergugat uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat maka tidak ada konsekuensi hukum apapun yang harus ditanggung Para



Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat. Apapun yang harus ditanggung oleh para Tergugat untuk membayar Tergugat seyogianya Penggugatlah yang harus membayar uang sewa pada para Tergugat;

24. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 23, sebab permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum karena faktanya adalah yang menjadi objek dalam perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 adalah pengelolaan usaha, bukan tanah milik Tergugat II, sehingga terlalu mengada-ada jika Penggugat memohonkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat II; (Surat edaran Mahkamah Agung Nomor 05 tahun 1975).

25. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 24, dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya, selain tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 79 K/SIP/1972 yang menyatakan ***“Uang paksa (dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”***;

26. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 25, dimana dalil Penggugat tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti otentik sebagaimana syarat yang ditentukan Pasal 180 HIR dan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2000;

27. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak cukup beralasan menurut hukum dan cenderung tanpa dasar, maka Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Para Tergugat dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat karena Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat;
2. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dan berlaku secara mutatis mutandis dengan dalil kami dalam Eksepsi dan jawaban sebagaimana telah diuraikan diatas maka untuk selanjutnya Tergugat I akan disebut juga sebagai Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II akan disebut juga sebagai Penggugat Rekonvensi II, Tergugat III akan disebut juga sebagai Penggugat Rekonvensi III dan Penggugat akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi I awalnya membuka usaha warkop diatas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi II dan III yang merupakan kakak Penggugat Rekonvensi I dan diatas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi II dan III tersebut telah ada bangunan yang telah dipergunakan untuk usaha warkop;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kemudian datang Tergugat Rekonvensi mengajak Penggugat Rekonvensi I untuk menjalankan usaha warkop diatas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi II dan III, kemudian Penggugat Rekonvensi I meminta izin kepada Penggugat Rekonvensi II dan III untuk melaksanakan usaha tersebut dan selanjutnya Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi sepakat untuk membuat perjanjian usaha sewa menyewa lahan dan bangunan tersebut;
5. Bahwa tiba tiba Tergugat Rekonvensi datang membawa dokumen perjanjian untuk ditanda tangani oleh Para Penggugat Rekonvensi tanpa menjelaskan isi dan maksud dari perjanjian tersebut;
6. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi merupakan teman dari Penggugat Rekonvensi I, maka Para Penggugat Rekonvensi saat itu percaya Tergugat Rekonvensi akan melaksanakan isi dari perjanjian tersebut; dan percaya apa yang dikatakan secara lisan sebelum perjanjian diberlakukan, yaitu tetap melaksanakan pembagian 30% dan 70%;
7. Bahwa Perjanjian Nomor 43 tersebut dibuat pada tanggal 19 Juli 2021 dan pada pasal 2 perjanjian tersebut ***“perjanjian sewa – menyewa ini diperbuat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2022 dan berakhir pada 01 Januari 2027”***, namun pada faktanya Tergugat Rekonvensi menjalankan usaha tersebut mulai pada bulan Agustus 2021;
8. Bahwa kemudian dalam menjalankan usaha yang dimulai tidak berdasarkan kesepakatan tersebut Tergugat Rekonvensi juga tidak menyetorkan bagian yang diperoleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 Pasal 2” – ***Bahwa kedua belah pihak sepakat terhadap harga sewa tanah tersebut nantinya akan diganti dengan pembagian persen sebagai berikut Pihak pertama mendapatkan 30 % dan pihak kedua mendapatkan 70% dari total keuntungan setelah dipotong modal setiap bulannya”***;
9. Bahwa dalam perjalanan mengelola usaha tersebut dikarenakan Tergugat Rekonvensi terus tidak menjalankan kewajiban nya sebagaimana tersebut dalam perjanjian, akhirnya pada tanggal 11 April 2022 Penggugat Rekonvensi I menyatakan mundur dari perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021;
10. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak lagi menjalankan usaha nya dan mengambil seluruh barang milik Tergugat Rekonvensi tanpa ada pemberitahuan kepada Para Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut di atas maka dengan ini Para Penggugat Rekonvensi memohon untuk pembatalan Perjanjian Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021;
12. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah membuka kembali warkop atau cafe **Holy Space** di jalan Medan-Banda Aceh. Maka sudah sewajarnya Tergugat Rekonvensi dikenakan untuk membayar atas pemakaian nama tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*);
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi I telah kehilangan penghasilan perbulannya sebesar Rp. 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*) Sejak Juli 2021 sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa yaitu selama 65 bulan x Rp. 5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*) = Rp. 325.000.000,- (*Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah*);
14. Bahwa selama menjalankan usaha diatas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi II dan III, Tergugat Rekonvensi juga selalu membuat masalah sampai diliput media dan viral sehingga Penggugat Rekonvensi II dan III menjadi malu dimana yang diketahui oleh public, warkop "**Holy Space**" tersebut merupakan milik Penggugat Rekonvensi II dan III; Bahwa Penggugat Rekonvensi II sering sekali mendapat teguran dari masyarakat setempat, terlebih lagi pada saat dilaksanakan arisan Dasawisma Gampong Jawa Belakang, mereka mengatakan : "Ibu tolonglah warung kopi ibu yaitu **cafe Holy Space** jika waktu magrib jangan putar musik keras-keras". Karena masyarakat beranggapan pemilik warung kopi adalah Penggugat Rekonvensi II, yang diketahui masyarakat lokasi tersebut kepunyaan Penggugat Rekonvensi II mengakibatkan Penggugat Rekonvensi II menjadi malu karena seolah-olah Penggugat Rekonvensi II telah melanggar syariat islam. Hal ini tentunya tidak dapat ditentukan nilainya secara material, namun sebagai batasan nilai, Penggugat Rekonvensi II menentukan besarnya Rp. 2.000.000.000,- (*Dua Milyar Rupiah*); Bahwa Penggugat Rekonvensi III, selaku Camat Langsa Barat merasa malu dengan adanya pemeriksaan oleh Wilayatul Hisbah (Polisi Syariat Islam) dikarenakan banyak komentar miring warganet, karena mereka beranggapan warung kopi adalah usaha dari Penggugat Rekonvensi III. Perasaan malu itu tentunya tidak dapat ditentukan nilainya secara material, namun sebagai batasan nilai Penggugat Rekonvensi III tentukan besarnya Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga Milyar Rupiah*);
15. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi terhadap Para Penggugat Rekonvensi dan telah melanggar hak subjektif Para Penggugat



Rekonvensi serta bertentangan dengan asas kepatutan, oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*), sehingga Tergugat Rekonvensi harus bertanggung jawab juga atas kerugian yang ditimbulkan kepada Para Penggugat Rekonvensi;

16. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun immaterial, dengan perincian kerugian materiil maupun kerugian immaterial yang Penggugat Rekonvensi alami adalah sebagai berikut :

I. Kerugian Materiil

a. Dengan telah dibongkarnya barang-barang milik Tergugat Rekonvensi mengakibatkan para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp. 7.984.000,- (*Tujuh Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah*) dengan rincian:

- | | |
|--|-------------------|
| - Kunci pintu | Rp. 120.000,- |
| - Engsel pintu | Rp. 550.000,- |
| - Seng belakang 10 lembar x Rp. 67.000,- | Rp. 670.000,- |
| - Kasibot 14 lembar | Rp. 1.120.000,- |
| - Seng depan 16 lembar x 189.000,- | Rp. 3.024.000,- |
| - Pembuatan kamar belakang yang telah dirusak dan diambil bahannya | Rp. 2.500.000,- + |

Total

Rp. 7.984.000,-

- b. Uang sewa tanah dan bangunan Rp. 10.000.000,- (*Seuluh Juta Rupiah*)
- c. Hilangnya penghasilan Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 5.000.000,- / bulan x 65 bulan dimulai dari Agustus 2021 sampai dengan berakhir perjanjian 1 Januari 2027 yaitu sebesar **Rp. 325.000.000,-** (*Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah*).
- d. Total keseluruhan kerugian materiil yaitu Rp. 7.984.000,- + Rp. 10.000.000,- + Rp. 325.000.000,- = **Rp. 342.984.000,-** (*Tiga Ratus Empat Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah*).

2. Kerugian Immateriil

- Untuk Penggugat Rekonvensi I dengan telah berpindahnya lokasi warung kopi / cafe Penggugat Rekonvensi I tetap mendapatkan bagian dari pemakaian nama sebesar Rp. 20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hilangnya kepercayaan keluarga kepada Penggugat Rekonvensi I yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*).
- Untuk Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua Milyar Rupiah*).
- Untuk Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp. 3.000.000.000 (*Tiga Milyar Rupiah*)

Bahwa agar gugatan Rekonvensi para Penggugat Rekonvensi tidak menjadi nihil mohon kiranya Majelis Hakim dapat melakukan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat Rekonvensi baik benda tetap maupun benda bergerak;

Oleh karena itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi baik materiil dan Immateriil tersebut diatas kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat Rekonvensi setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht Van gewijsde*);

17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka benar dan patut menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi dibebankan membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*)

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*);

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian atas wanprestasi yang dilakukannya;
- Kerugian materiil
 - a. Untuk Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 332.984.000,- (*Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Juta Sembilan ratus Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Uang sewa tanah dan bangunan penggugat rekonvensi I dan II sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Kerugian Immateriil
 - a. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada:
 - Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 1.020.000.000,- (Satu Milyar Dua Puluh Juta Rupiah).
 - Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).
 - Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah).
4. Menyatakan sita yang diletakkan sah dan berharga.
5. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

DAN ATAU

Bila mana Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik serta jawaban Rekonvensi melalui sarana persidangan elektronik tertanggal 28 Desember 2022 yang pada pokoknya mentakan tetap pada gugatannya semula dan menolak tegas dalil-dalil Para Tergugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Penggugat, dan selanjutnya atas Replik tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik melalui sarana persidangan elektronik tertanggal 11 Januari 2023 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada eksepsi dan jawaban semula.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy Surat dari Achmad Rianda tertanggal 11 April 2022. Selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Material dan Ongkos Tukang Pembangunan Rangka Besi warung kopi Holy Space sejumlah **Rp.22.500.000,-** tertanggal 18 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Pembuatan 7 (tujuh) buah meja beton dengan harga satuan @Rp.500.000,- X 7 Buah Meja, dengan jumlah seluruhnya **Rp.3.500.000,-** tertanggal 23 Juli 2021,. Selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Material Kerangka Kaca dan Ongkos Tukang Pembangunan dan Pemasangan Kaca warung kopi Holy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Space sejumlah **Rp.14.200.000,-** tertanggal 24 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-5**;

6. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Pembuatan Lukisan Dinding di Warung Kopi Holy Space, sejumlah **Rp.1.300.000,-** tertanggal 24 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Material dan Ongkos Tukang Pembangunan warung kopi Holy Space sejumlah **Rp.38.508.000,-** tertanggal 25 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Material Tanah Timbun, Pasir dan Kerikil, sejumlah **Rp.9.050.000,-** tertanggal 25 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Pembelian Tirai "Ace" sebanyak 5 Pcs beserta ongkos kirim, sejumlah **Rp.1.300.000,-** tertanggal 15 Oktober 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-9**;
10. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Pembelian 3 (tiga) batang pohon ketapang Hias, pupuk, beserta ongkos tanam di Warung Kopi HolySpace, sejumlah **Rp.1.000.000,-** tertanggal 23 Desember 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-10**;
11. Fotocopy Bukti Kwitansi Pembayaran Sewa Lahan dan bangunan selama 3 Tahun di Jalan Prof.Majid Ibrahim, Desa Gampong Blang, Kota Langsa, tertanggal 14 Juli 2022. Selanjutnya diberi tanda **P-11**;
12. Printout 6 (enam) foto pembangunan awal warung kopi "HolySpace" yang terletak di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kota Langsa, Provinsi Aceh. Selanjutnya diberi tanda **P-12**;
13. Printout 3 (tiga) foto pembangunan awal bagian belakang warung kopi "HolySpace" yang terletak di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kota Langsa, Provinsi Aceh. Selanjutnya diberi tanda **P-13**;
14. Printout 3 (tiga) foto usaha warung kopi "HolySpace" yang sudah berjalan yang terletak di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kota Langsa, Provinsi Aceh. Selanjutnya diberi tanda **P-14**;
15. Printout 5 (lima) foto penimbunan dan penutupan akses masuk area depan warung kopi "HolySpace" yang sedang berjalan yang terletak di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa, Kota Langsa, Provinsi Aceh. Selanjutnya diberi tanda **P-15**;
16. Printout 5 (lima) foto penimbunan dan penutupan akses masuk area belakang warung kopi "HolySpace" yang sedang berjalan yang terletak di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa. Selanjutnya diberi tanda **P-16**;

Fotokopi bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-11 tersebut telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-12 sampai dengan P-16 merupakan Print Out dari Foto, semua bukti surat tersebut telah

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

diberi materai cukup sehingga secara formil bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Muttaqin:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat, Tergugat I dan Tergugat III serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan pengerjaan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi bekerja di Café "HolySpace" tersebut sebagai tukang untuk mengerjakan bangunan utama yakni ruang tengah dan kamar di belakang dan cor di samping bangunan;
- Bahwa awalnya yang meminta saksi untuk bekerja di Café "HolySpace" tersebut adalah abang ipar Penggugat;
- Bahwa setahu saksi pemilik Café "HolySpace" tersebut adalah Penggugat karena yang menyuruh saksi bekerja di Café "HolySpace" dan yang membayar upah Saksi bekerja tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah café tersebut merupakan milik Tergugat I, Penggugat apakah menyewa atau membeli saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi bekerja sebanyak tiga orang tetapi berbeda-beda bagian yang di kerjakan;
- Bahwa saksi mulai mengerjakan Café "HolySpace" tersebut seingat saksi antara tahun 2021 atau 2022;
- Bahwa keadaan café tersebut sebelum dibangun hanya ada bangunan pondasi leter U dan banyak rumput;
- Bahwa yang mengerjakan pondasi café tersebut adalah saksi yang mengerjakan yaitu 3 (tiga), pondasi depan, pondasi kanan dan pondasi kamar mandi serta dinding bangunan utama yang dibuat dari bahan kasibot;
- Bahwa sebelum meninggikan lantai bangunan utama memang sebelumnya sudah ada semennya namun ditimbun dan disemen ulang lagi agar lebih tinggi dan juga karena lantai semen yang lama sudah kurang layak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membeli bahan-bahan pengerjaan di café tersebut adalah Penggugat sejauh ingat saksi berupa batu bata Rp4.300.000,00 (empat juta tiga ratus ribu rupiah), pasir 3 (tiga) Dum Truck, semen saksi tidak ingat lagi mungkin ± 80 (delapan puluh) sak, paku, seng, kayu-kayu 2/3 (damar), kasibot (untuk dinding), pipa untuk pembuangan kamar mandi, kusen pintu piber kamar mandi, besi ukuran 8 mili sebanyak 23 (dua puluh tiga) batang, krikil 2 (dua) Dum Truck dan tanah timbun 3 (tiga) Dum Truck;
- Bahwa saksi tidak pernah membeli langsung bahan-bahan bangunan tersebut namun setiap bahan bangunan yang saksi butuhkan langsung saksi sampaikan kepada Penggugat untuk dibeli;
- Bahwa upah untuk mengerjakan Café "HolySpace" tersebut berupa Borongan yang saksi hitung diawal yakni sebesar Rp38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) dan yang membayarnya adalah Penggugat, biaya borongan tersebut tidak termasuk pasir, tanah timbun dan krikil 2 (dua) Dum Truck yang dibeli tersendiri oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang melakukan pembayaran kepada Saksi sebanyak 4 (empat) kali dan yang membayar pertama, kedua dan pembayaran-pembayaran selanjutnya adalah langsung Penggugat;
- Bahwa yang membangun toilet dan musallah adalah saksi atas perintah Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal pembangunan meja dan kursi beton di café yakni jumlah meja dan kursi beton yang di bangun ada 7 (tujuh) buah dan yang memerintahkan saksi untuk membangunnya adalah Penggugat;
- Bahwa yang mengerjakan meja dan kursi beton di Café "HolySpace" tersebut saksi serahkan kepada teman saksi;
- Bahwa meja dan kursi beton teman saksi yang mengerjakan tetapi saksi yang memerintahkan karena saksi sebagai kepala tukang;
- Bahwa mula-mula dibangun 2 (dua) buah meja beton tetapi karena tidak cukup dan masih ada lahan kosong lalu dibangun lagi sebanyak 5 (lima) buah meja beton sampai belakang;
- Bahwa pembangunan meja beton tersebut adalah pekerjaan tambahan dengan upah 1 (satu) meja sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan yang mengerjakannya adalah teman saksi;
- Bahwa jumlah uang untuk pembangunan meja beton sau set dengan kursi sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa yang menyerahkan upah pengerjaan meja beton tersebut adalah Penggugat yang di bayar didepan saksi;
- Saksi membenarkan bukti surat P-7 dan P-4 bahwa saksi yang menandatangani kwitansi tersebut dengan nilai Rp38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) hasil rekan bon dan upah saksi dan terhadap bukti P-4

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

benar kwitansi tersebut adalah Aus Wahyuda (teman saksi yang mengerjakan meja beton;

- Bahwa saksi tidak ikut mengerjakan rangka besi dan dinding kaca karena dikerjakan oleh tukang lain yang ahli dibidang tersebut;
- Bahwa saat pengerjaan bangunan yang saksi kerjakan selesai sekitar pengerjaan bangunan 60 % baru masuk pengerjaan kaca dan rangka besinya;
- Bahwa pengerjaan bangunan yang saksi lakukan dan kaca berbarengan karena di kerjakan oleh orang lain;
- Bahwa saksi pernah mengetahui di objek perkara ada pohon ketapang sebanyak 2 (dua) batang disebelah depan dan terakhir saksi tanam setelah bangunan siap;
- Bahwa sebelumnya pohon ketapang tersebut tidak ada;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk menanam pohon ketapang tersebut adalah Muhammad Syahputra dan tata letaknya diserahkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membeli 2 (dua) buah pohon ketapang tersebut;
- Bahwa sebulan setelah saksi selesai mengerjakan bangunan, saksi ada datang duduk untuk ngopi ditempat tersebut saksi ada melihat lukisan bergambar bunga dan pohon pisang;
- Bahwa lukisan tersebut belakangan dibuat dan lukisan tersebut bergambar bunga dan pohon pisang;
- Bahwa pengerjaan Café "HolySpace" tersebut ± 3 (tiga) bulan;
- Bahwa pada saat mulai dibangun café tersebut saksi tidak tahu nama café tersebut, tetapi dalam perjalanan pengerjaan café saksi diberi tahu oleh Penggugat café tersebut bernama "HolySpace";
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah memberikan upah kepada saksi;
- Bahwa saat saksi mengerjakan café, Tergugat I pernah datang dan melihat-lihat pengerjaan café tetapi pernah memberi masukan-masukan kepada saksi terkait kamar mandi dan saksi mengatakan akan bertanya kepada Penggugat terlebih dahulu dan saat saksi bertanya kepada Muhammad Syahputra hanya diam saja dan menyerahkan kepada saksi mana yang yang lebih baik saja;
- Bahwa Café "HolySpace" tersebut di buka seingat saksi setelah tahun baru 2021 (sebelum puasa);
- Bahwa setelah Café "HolySpace" tersebut di buka, Saksi pernah datang sekali untuk minum kopi dan yang berada di café adalah Penggugat selaku pemiliknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada mengerjakan paving blok;

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 saat ini saksi ada melewati/melintasi café tersebut dan saksi mengetahui apa nama café tersebut sekarang;
- Bahwa sumur sudah ada sebelum pembangunan;
- Bahwa Tergugat III ada sekali-kali datang untuk melihat-lihat pembangunan;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I merupakan teman dari Peggugat;
- Bahwa berdasarkan bukti surat T-22 saksi menyatakan kamar yang dibuat saksi tidak sejajar tetapi lebih kedepan atas perintah Muhammad Syahputra;
- Bahwa sebelum saksi mengerjakan bangunan tersebut, sebelumnya sudah ada kerikil di halaman dan Saksi pernah mengambil kerikil tersebut sebanyak 9 (sembilan) grek guna pembangunan café karena kerikil pembangunan saksi belum sampai namun setelah kerikil pesanan Saksi datang Kembali halaman ditimbun kerekel seperti awal;
- Bahwa setelah dibangun, saksi tidak pernah melihat ada bangunan lain di Café "HolySpace" tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya keributan antara Penggugat dan Para Tergugat;

2. Saksi II Ansori :

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat, Tergugat I dan Tergugat III serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan pengerjaan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi bekerja di Café "HolySpace" tersebut sebagai tukang untuk mengerjakan pengerjaan kerangka besi/tangga besi di café tersebut;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk pengerjaan kerangka besi/tangga besi di café tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi nama café tersebut adalah "HolySpace";
- Bahwa yang saksi kerjakan adalah kerangka besi punsinya kasibot (dinding);
- Bahwa saksi mengerjakannya seingat saksi pada tahun 2021;
- Bahwa yang membeli bahan-bahan untuk pengerjaan adalah Penggugat saksi hanya menerima upah;
- Bahwa ongkos tukang untuk mengerjakannya sebesar Rp22.500.000,00(dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

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 ada menandatangani kwitansi upah pengerjaan pada tanggal 18 Juni 2021;
- Bahwa pada saat saksi bekerja, saksi ada bertemu dengan Saksi Muttaqin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan café tersebut mulai di buka (mulai beroperasi);
- Bahwa saksi mengerjakan pemasangan besi di café ± 10 (sepuluh) hari;
- Bahwa selain Penggugat, saksi juga ada melihat Tergugat I melihat café tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah duduk ngopi setelah café tersebut dibuka;
- Bahwa pembayaran pekerjaan saksi telah diterima dan ada panjar sebesar Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat III karena rumahnya disebelah bangunan cafe;
- Bahwa kaca di pasang pada saat pemasangan kasibot dinding kiri dan kanan;
- Kemudian Kuasa Penggugat memperlihatkan bukti P-12 terhadap beton kecil tersebut sudah ada pada saat saksi melakukan pemasangan kerangka besi yang setahu saksi pondasi beton di kerjakan oleh Saksi Muttaqin;
- Bahwa keadaan didalam café pada saat saksi melakukan pemasangan kerangka besi bangunan utama café sedang di semen;
- Bahwa saksi ada bertanya kepada Penggugat untuk apa rangka besi tersebut dan Penggugat menjawab untuk café;
- Bahwa café tersebut milik Penggugat tetapi berdiri di tanah milik orang lain yang setahu Saksi tanah tersebut milik Tergugat I atau Tergugat III;
- Bahwa yang saksi lihat pada saat datang di objek sengketa tersebut saksi hanya melihat ada dinding persegi 4 (empat) saja dan ada bekas-bekas bangunan-bangunan lama;
- Bahwa pada saat saksi masuk ke lokasi, tidak ada bangunan gerbang khusus melainkan terbuka lebar dengan lebar ± 6 (enam) meter;
- Bahwa pada saat saksi selesai pengerjaan rangka besi Saksi melihat ada pengerjaan meja beton tersebut;

3. Saksi III Agus Wahyuda:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat, Tergugat I dan Tergugat III serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan pengerjaan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi bekerja di Café "HolySpace" tersebut sebagai tukang untuk mengerjakan pengerjaan pemasangan kaca di café tersebut;
- Bahwa usaha pemasangan kaca yang saksi kerjakan saat ini adalah milik paman saksi;
- Bahwa yang menerima orderan adalah paman saksi;
- Bahwa saksi melakukan pemasangan kaca di café "HolySpace" yang berada di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi melakukan pemasangan kaca di café "HolySpace" yang berada di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa pada tahun 2021;
- Bahwa untuk melakukan pemasangan kaca tersebut ada 3 (tiga) orang;
- Bahwa yang mengorder pekerja adalah Penggugat;
- Bahwa saksi mengerjakan pemasangan kaca tersebut selama 2 (dua) hari;
- Bahwa pemasangan kaca di ukur dengan lebar 2 (dua) meter;
- Bahwa kaca tersebut di rakit di toko baru di pasang;
- Bahwa setelah saksi selesai memasang kaca di café tersebut, saksi pernah datang ke café untuk ngopi;
- Bahwa pada saat saksi berada di café, saksi ada bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saat ini setelah café tersebut dibuka bernama "HolyLag" tapi Angkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa tanah diatas café tersebut tetapi café tersebut milik Penggugat;
- Bahwa biaya pemasangan kaca tersebut sebesar Rp14.200.000,00(empat belas juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa nama toko tempat saksi bekerja adalah sejahtera kaca;
- Bahwa pada saat setelah pemasangan kaca, saksi ada melihat Penggugat datang lagi ke toko;
- Bahwa saksi tahu bahwa biaya dan upah pemasangan kaca karena pemilik toko membayarkan gaji kepada kami;
- Bahwa setelah café selesai di bangun, saksi ada beberapa kali duduk-duduk di café tersebut;
- Bahwa suasana pada saat saksi duduk di café tersebut tidak ada perubahan saksi merasakan sama saja;

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 penduduk langsa dan beberapa kali melewati lokasi café tersebut saksi ada melihat berpagar seng;
- Bahwa saksi tidak ada bertanya tentang keadaan café tersebut;
- Bahwa pada saat saksi datang ke café angkasa keadaan pagarnya sudah terbuka;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat pada saat membuat kaca;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada penutupan café sebelum timbul permasalahan ini;
- Bahwa rangka untuk pemasangan kaca di toko baru kacanya di pasang di café;
- Bahwa Bukti P-5 benar kwintansi tersebut pembayaran kerangka kaca dan upahnya di stempel tersebut benar milik toko;
- Bahwa pintu kaca tersebut di rakit di toko;

4. Saksi IV M. Saifan Saputra:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat dan Para Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan persoalan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi dihadirkan didepan persidangan ini dalam hal permasalahan penyewaan tempat usaha warung kopi Holly Space yang beralamat di Gp. Jawa Belakang;
- Bahwa usaha tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui usaha tersebut milik Penggugat karena yang pertama sekali mengelola tempat tersebut;
- Bahwa Penggugat memiliki izin usaha atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai modal dan ingin membuka usaha, saksi mengetahui karena Penggugat bercerita kepada saksi;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebelum ianya membuka usaha warung kopi holly space dan bercerita kepada saksi ingin membuka usaha tetapi tidak tau dimana;
- Bahwa saksi bekerja di cafe milik Penggugat ketika itu sebagai koki dan saksi bekerja setelah peresmian cafe;
- Bahwa pada saat peresmian cafe tersebut saksi tidak ada;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai koki di cafe tersebut memasak untuk semua pesanan pelanggan;
- Bahwa saksi memasak martabak, cane dan kebab;
- Bahwa saksi masuk setelah 2 (dua) bulan peresmian cafe sekira bulan Oktober tahun 2021;
- Bahwa yang meminta saksi untuk bekerja di cafe tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di cafe tersebut dengan upah sebesar Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) dan yang memberikan gaji kepada saksi adalah Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di cafe tersebut selama 12 jam;
- Bahwa selain dari Mjuhammad Syahputra saksi tidak pernah di perintah oleh orang lain terkait masalah pekerjaan saksi;
- Bahwa saksi bekerja di cafe tersebut sejak Oktober 2021 sampai dengan April 2022 kemudian cafe tersebut di tutup;
- Bahwa yang bekerja di cafe tersebut \pm 10 (sepuluh) orang terdiri koki 2 (dua) orang, waiters 2 (dua) orang, bar 4 (empat) orang dan kasir 2 (dua) orang;
- Bahwa semua karyawan cafe tersebut Penggugat yang merekrut saksi mengetahui dari Penggugat yang mengatakan kepada saksi;
- Bahwa Penggugat tidak selalu berada di cafe dikarenakan ada penggantinya yaitu adik Penggugat sebagai manajer di cafe tersebut;
- Bahwa setahu saksi dan berdasarkan foto yang diperlihatkan kepada saksi oleh Penggugat yang membangun cafe tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui untuk membangun cafe tersebut dengan menggunakan uang Penggugat akan tetapi diatas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Penggugat bisa membangun diatas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III karena mereka ada perjanjian karena Penggugat ada bercerita kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana surat perjanjian tersebut dibuat dan saksi hanya sekilas melihat surat perjanjian tersebut tidak ada membacanya;
- Bahwa telah terjadi keributan (cek cok) antara Penggugat dan Para Tergugat soal pembagian hasil;
- Bahwa menurut Penggugat pembagian hasil tersebut merupakan pembagian laba bersih dan pembagiannya 70 selaku pemilik modal Penggugat dan 30 Tergugat I;
- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat I merasa di tipu dikarenakan pembagiannya tidak seperti itu terjadilah keributan;

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 sebelum pemagaran Tergugat III maupun Tergugat II tidak ada datang;
- Bahwa sekira bulan april 2022 ada dilakukan penimbunan tanah sebanyak 2 (dua) mobil Dum Truk di belakang bangunan cafe yang dilakukan oleh Para Tergugat;
- Bahwa setelah penimbunan tanah tersebut tidak ada permasalahan dan saat di lakukan penimbunan, dan kemudian dilakukan pemagaran dibelakang bangunan café namun pengunjung masih ada yang datang akan tetapi sudah berkurang;
- Bahwa masih sekira bulan april 2022 ada dilakukan penimbunan lagi yakni berupa penumpukan materil tanah timbun di depan gerbang masuk café oleh para Tergugat yang awalnya ditimbun sebanyak 2 truk kemudian atas penimbunan tersebut pihak Penggugat ada melakukan pemagaran dekat lokasi penimbunan dengan kayu dengan maksud agar tidak ada lagi masuk tanah timbunan yang dari informasi akan ada masuk 2 dum truk;
- Bahwa kemudian datang 1 dum truk lagi dilakukan penimbunan materil tanah yang kemudian pagar kayu yang telah dibuat oleh Penggugat tersebut oleh Para Tergugat di tambah lagi hingga hampir menutup seluruh pintu masuk akses café;
- Bahwa walaupun saat itu kondisi akses café sudah hampir tertutup seluruhnya oleh materil tanah timbun dan pagar kayu, café tetap buka namun pengunjung tidak ada lagi datang;
- Bahwa dibangunan tersebut terdapat pohon ketapang berjumlah 3 (tiga) pohon;
- Bahwa di cafe tersebut terdapat beberapa meja terdiri meja kayu, meja besi dan meja beton;
- Bahwa di cafe tersebut terdapat lukisan daun pisang;
- Bahwa pada saat berada di cafe ada tirai berjumlah 5 (lima) buah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa perbulannya pendapatan dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat mempunyai cafe lain selain di objek perkara setelah café holly space terpaksa tutup, saksi mengetahuinya karena café baru Penggugat tersebut saksi ikut membantu membangun;
- Bahwa pembangunan cafe baru untuk sewa tanahnya saja sekitar ± Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi mengenai surat pembatalan perjanjian oleh Tergugat I tepatnya di malam hari;
- Bahwa saksi ada pernah melihat dan mengetahui tentang beberapa kwitansi pembangunan cafe tersebut;

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 setahu saksi untuk pembangunan cafe tersebut di bayar menggunakan uang milik Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui uang Rp 100.000.000,00(seratus juta rupiah) untuk membangun café di tempat baru tersebut didapat dari mertua Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi bekerja di bulan Oktober Nopember dan Desember pengunjung ramai buka dari jam 10 pagi sampai jam 12 malam;
- Bahwa pada saat saksi bekerja di cafe tersebut yang saksi ketahui pendapatan café sekitar \pm 3 sampai 5 juta;
- Bahwa di bulan Januari, Februari tahun 2022 cafe tersebut sudah mulai merugi karena sudah ada permasalahan kedua belah pihak;
- Bahwa saksi melihat beberapa kwitansi tersebut pada saat cafe tersebut menjadi permasalahan karena pada saat itu Tergugat I meminta masalah rincian pendapat café karena dari itu saksi mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai aplikasi kasir karena saksi bekerja bukan di kasir tetapi sebagai koki;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya kepada Penggugat mengenai pemasukan uang;
- Bahwa Penggugat tidak ada bercerita kepada saksi apakah ada meminta izin kepada Para Tergugat membuka cafe di tempat lain terkait surat perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi melihat surat izin usaha café holly space tersebut ada tertera di bingkai café saksi tidak mengetahui siapa yang mengeluarkannya;
- Bahwa yang setahu saksi perjanjian tersebut mengenai sewa menyewa, bagi hasil;
- Bahwa terkait saksi ada mengambil krikil setelah café tutup namun saksi tidak ada meminta izin kepada Para Tergugat hanya kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui krikil tersebut milik Penggugat karena dari awal pembangunan saksi sudah mengetahui bahwa Penggugat yang telah membeli krikil tersebut;
- Bahwa café tutup cukup lama dari bulan April hingga habis lebaran, semasa tutup tersebut Saksi masih ada tinggal di dalam café, akses masuk café masih tertutup tanah timbun dan pagar kayu;
- Bahwa sekira setelah lebaran Penggugat Bersama-sama saksi ada mengeluarkan beberapa perlengkapan café karena berfikir café tidak mungkin buka lagi dan sempat akan melakukan pembongkaran bangunan café namun urung karena ada keributan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka Kuasa Para Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Print Out hasil foto bangunan yang terletak diatas tanah yang dimaksud dalam surat perjanjian No.43, bangunan tersebut bersebelahan dengan tembok rumah Tergugat II dan Tergugat III. Selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Print Out hasil foto bangunan dan tanah milik Tergugat II & III telah rapi dan tidak memerlukan penimbunan tanah. Selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Print Out hasil foto di atas tanah milik Tergugat II & III sebelum terjadinya perjanjian No.43 tanggal 19 Juli 2021, tanah dan bangunan digunakan Tergugat I membuka usaha cafe yang Bernama Titik Kumpul yang telah berjalan sejak Maret 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Print Out hasil foto tanah dan bangunan milik Tergugat II & III setelah dilakukan renovasi oleh Penggugat yang dijadikan café Holy Space yang telah berjalan sejak Agustus 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-4**;
5. Print Out hasil foto bangunan café Holy Space yang dirusak/dibongkar. Selanjutnya diberi tanda **T-5**;
6. Print Out hasil foto disamping café ada bangunan kamar mandi, tempat sholat. Selanjutnya diberi tanda **T-6**;
7. Print Out hasil foto bangunan yang telah dirusak Penggugat dibenahi kembali oleh Tergugat II & III termasuk membangun kembali tempat wudhu/shalat dan kamar mandi. Selanjutnya diberi tanda **T-7**;
8. Print Out hasil foto Café Holy Space yang telah buka kembali di jalan Medan-Banda Aceh pada tanggal 18 Juli 2022 dengan menggunakan logo Holy Space. Selanjutnya diberi tanda **T-8**;
9. Fotocopy surat keterangan dari Geuchik Gampong Jawa dengan nomor surat 170/064/2023 tertanggal 12 Januari 2023. Selanjutnya diberi tanda **T-9**;
10. Fotocopy Surat dari Achmad Rianda tertanggal 11 April 2022. Selanjutnya diberi tanda **T-10**;
11. Fotocopy Surat Perjanjian atas nama Muhammad Syahputra tertanggal 20 Desember 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-11**;
12. Print Out hasil screenshot Pemberitaan Kota Langsa di Instagram. Selanjutnya diberi tanda **T-12**;
13. Print Out hasil screenshot Pemberitaan Kota Langsa di Instagram. Selanjutnya diberi tanda **T-13**;
14. Fotocopy surat keterangan dari Geuchik Gampong Blang dengan nomor surat 145.10/030/2023 tertanggal 12 Januari 2023. Selanjutnya diberi tanda **T-14**;
15. Print Out hasil screenshot Backoffice.Mokapos.com/reports/sales/it Holy Space tanggal 1 Agustus 2021 – 7 September 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-15**;

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)



16. Print Out hasil screenshot Backoffice.Mokapos.com/reports/sales/it Holy Space tanggal 7 September 2021 – 7 Oktober 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-16**;
17. Print Out hasil screenshot Backoffice.Mokapos.com/reports/sales/it Holy Space tanggal 7 Oktober 2021 – 7 November 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-17**;
18. Print Out hasil screenshot Backoffice.Mokapos.com/reports/sales/it Holy Space tanggal 7 November 2021 – 7 Desember 2021. Selanjutnya diberi tanda **T-18**;
19. Print Out hasil Backoffice.Mokapos.com/reports/sales/it Holy Space tanggal 7 Desember 2021 – 7 Januari 2022. Selanjutnya diberi tanda **T-19**;
20. Print Out hasil foto bangku-bangku yang terbuat dari batu bata dan semen. Selanjutnya diberi tanda **T-20**;
21. Print Out hasil foto pembuatan bangku dan bangunan cafe titik kumpul. Selanjutnya diberi tanda **T-21**;
22. Print Out hasil foto pagar bambu warna kuning. Selanjutnya diberi tanda **T-22**;
23. Print Out hasil foto suasana titik kumpul pada waktu malam hari. Selanjutnya diberi tanda **T-23**;
24. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 1085. Selanjutnya diberi tanda **T-24**;
25. Print Out hasil foto bangku beton yang terletak di bahagian depan café. Selanjutnya diberi tanda **T-25**;
26. Print Out hasil foto bangku beton yang terletak di bahagian tengah café. Selanjutnya diberi tanda **T-26**;
27. Print Out hasil foto bangku beton. Selanjutnya diberi tanda **T-27**;

Fotokopi bukti-bukti surat T-9, T-10, T-11, T-14 dan T-24 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T-1, sampai dengan T-8, T-12, T-13, T-15 sampai dengan T-23, T-25 sampai dengan T-27 merupakan Print Out dari Foto dan atau tangkapan layar, semua bukti surat tersebut telah diberi materai cukup sehingga secara formil bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat tersebut, Para Tergugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Dudi Yusliandi:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat dan Para Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;

- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan persoalan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi dihadirkan didepan persidangan ini sebagai saksi karena dahulunya Saksi yang membangun bangunan doorsmeer Tergugat III;
- Bahwa bangunan awal doorsmeer tersebut seperti kamar;
- Bahwa bangunan doorsmeer yang saksi bangun sama dengan lokasi café holly space yakni berada di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa luas tanah tersebut saksi tidak mengetahui sedangkan untuk luas bangunan sekitar 5 x 6 m;
- Bahwa pada tahun 2018 saksi pertama kali datang dan mendirikan bangunan tersebut;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk membuat bangunan kamar doorsmeer tersebut adalah Tergugat III dengan mengatakan ada kerjaan sedikit;
- Bahwa tanah tersebut sebelum saksi membuat bangunan adalah tanah kosong tetapi sudah di cor lantai halamannya karena sebelumnya tanah tersebut akan menjadi tempat usaha cucian/Doorsmeer;
- Bahwa pada saat saksi membuat kamar Doorsmer tersebut belum buka atau belum beroperasi;
- Bahwa saksi membangun kamar dalam bentuk permanen berpondasi beton dinding dari kayu tersebut berada di belakang;
- Bahwa saksi mulai membangun kamar dalam permanen tersebut halaman di luar sudah di cor;
- Bahwa seingat saksi upah untuk membangun kamar dalam permanen tersebut sekitar Rp4.000.000,00(empat juta rupiah);
- Bahwa setelah saksi selesai membangun kamar dalam permanen tersebut yang saksi lihat di lokasi dijadikan Doorsmer;
- Bahwa setahu saksi Doorsmer tersebut tidak berjalan bahkan saksi sering melihat Doorsmer tersebut tutup;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dan kenapa Doorsmer tersebut tutup;
- Bahwa pada tahun 2018 bangunan yang saksi bangun tidak pernah di robohkan;
- Bahwa selama ini bangunan tersebut sudah berubah menjadi bangunan kaca dan saksi tidak mengetahui kapan perubahan tersebut terjadi;

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 untuk lantai yang dulu saksi lihat sudah berbeda hingga saat ini, kalau dahulu lantainya di cor dan sekarang sudah krikil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat di tahun 2021 saksi hanya sebatas pekerja membuat bangunan masalah sewa menyewa saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Ds. Karang Anyar Kec. Langsa Baro, Kota Langsa dan saksi tidak setiap hari melewati objek perkara tersebut ada sesekali;
- Bahwa saat ini saksi tidak memperhatikan sekarang sudah jadi apa bangunan yang dulu saksi buat;
- Bahwa setelah bangunan tersebut berubah saksi tidak pernah duduk ataupun minum kopi di bangunan tersebut;
- Bahwa setahu saksi bangunan tersebut milik Tergugat III dikarenakan Tergugat III yang menyuruh saksi untuk membuatnya;
- Bahwa pada saat saksi membangun kamar permanen (beton) saksi tidak ada 3 (tiga) buah pohon ketapang;
- Bahwa saksi juga tidak ada lukisan di dinding;
- Bahwa pada waktu itu saksi juga tidak ada ada meja beton di objek perkara;

2. Saksi II Edi Syahril ;

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat dan Para Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan persoalan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi dihadirkan didepan persidangan ini sebagai saksi karena dahulunya Saksi yang membangun café bekas bangunan doorsmeer Tergugat III;
- Bahwa Saksi ada merehap bangunan Doorsmer menjadi café atas perintah Tergugat I dengan mengatakan untuk membuat bangku dan sebagainya;
- Bahwa café tersebut bernama titik kumpul yang mana saksi yang memberikan ide nama tersebut;
- Bahwa café tersebut milik Tergugat I sedangkan bangunannya saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di café tersebut hanya membangun kursi selama \pm 1 (satu) minggu dan yang memberikan upah kepada saksi adalah Tergugat I;
- Bahwa selain membuat bangunan kursi saksi ada juga mengecat pagar dan bangunan tetapi tidak banyak;
- Bahwa setelah saksi bekerja di café titik kumpul tersebut café tersebut buka atau beroperasi dan saksi sempat minum kopi;
- Bahwa yang mengelola café titik kumpul tersebut adalah Tergugat I dan saksi tidak mengetahui siapa yang membuat kopi tersebut;
- Bahwa saksi minum kopi di café titik kumpul tersebut \pm ada 4 (empat) kali;
- Bahwa pertama kali saksi datang ke tempat tersebut saksi melihat bangunan tersebut setengah beton dan setengah kasibot/triplek serta bangunan tersebut menghadap ke jalan;
- Bahwa saksi tidak ada merubah bentuk bangunan hanya membuat kursi dan meja yang terbuat dari beton tiangnya beralaskan kayu;
- Bahwa pada saat ini bangunan tersebut berubah dan saksi tidak mengetahui kapan perubahan tersebut terjadi;
- Bahwa yang saksi lihat sekarang bangunan tersebut depannya kaca belakangnya kasibot;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang merubah bangunan tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui mengenai perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak bercerita kepada saksi ada membangun di tempat tersebut;
- Bahwa saat itu ketika membangun café titik kumpul yang memberikan upah saksi kerja adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi diberi upah sekitar Rp600.000,00(enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Tergugat III dan diatas tanah tersebut ada bangunan bangku yang saksi buat dan kamar mandi;
- Bahwa lokasi tersebut halamannya sudah rapi pada saat itu dengan halaman krikil dan ada yang sudah di semen bekas doorsmeer;
- Bahwa dibelakang bambu kuning yang berbatasan dengan rumah Tergugat III adalah tanah kosong;
- Bahwa sampai kapan café titik kumpul tersebut beroperasi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada saat itu saksi tidak mengetahui café titik kumpul tersebut tidak beroperasi lagi dikarenakan saksi bekerja di Kuala Simpang;
- Bahwa sekarang saksi tidak mengetahui persis bangunan tersebut akan tetapi nama café tersebut bukan titik kumpul lagi;

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 setelah bangunan tersebut berubah menjadi caffe holly space saksi pernah duduk di café tersebut bersama Tergugat I dan ada perubahan tidak seperti café titik kumpul yang dahulu;
- Bahwa saksi sering melewati Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Kec. Langsa Kota, Kota Langsa saksi pernah melihat café tersebut terpagar dengan kayu;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya baik dengan Penggugat maupun Para Tergugat mengapa café tersebut terpagar kayu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memagar café tersebut;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat hanya sebatas teman sehingga ketika datang ke café holly space Saksi minum kopi secara Cuma-Cuma oleh Penggugat;

3. Saksi III Sudiantoro :

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat dan Para Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan persoalan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi dihadirkan didepan persidangan ini sebagai saksi karena dahulunya Saksi yang membangun café bekas bangunan doorsmeer Tergugat III;
- Bahwa saksi mengetahui sedikit banyaknya persoalan café objek sengketa karena saksi bertempat tinggal di belakang objek perkara tersebut dan sering singgah bertemu dengan Tergugat III;
- Bahwa saksi membeli rumah saksi sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu yakni sejak tahun 2019 hingga saat ini;
- Bahwa antara saksi dan Tergugat III yang lebih dulu tinggal ditempat tersebut adalah Tergugat III;
- Bahwa saksi tinggal di Gg. Pribadi Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa yang saksi ketahui dulu bangunan tersebut awalnya Doorsmer menjadi café yang bernama titik kumpul, kemudian menjadi Holly Space, dan saat ini menjadi angkasa kopi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut informasi café angkasa kopi sebagaimana saat ini di kelola oleh kak efa;
- Bahwa café Holly space yang mengelola adalah Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut mengenai hasil;
- Bahwa pada saat café tersebut bernama titik kumpul saksi pernah duduk di café tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang mengelola café titik kumpul adalah Tergugat I;
- Bahwa yang membangun café titik kumpul tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat III salah satu tukangnyanya bang Edi;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa lama café holly space tersebut buka atau beroperasi;
- Bahwa dibelakang bangunan café tersebut ada tanah kosong milik Saiful Bahri;
- Bahwa tanah yang berada di café tersebut milik Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi yang menyewakan tanah tersebut kepada Penggugat adalah keluarga Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cekcok antara Penggugat dan Para Tergugat akan tetapi Tergugat III pernah bercerita kepada saksi terkait tidak berlanjutnya warung kopi holly space;
- Bahwa saksi pernah mendengar kesepakatan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi café Holly space tersebut pernah ditutup dengan pagar kayu tetapi di tutup hanya sebagian tidak semuanya;
- Bahwa setahu saksi pagar kayu tersebut tidak ada dibuka kembali;
- Bahwa Penggugat tinggal di café holly space tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian antar Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saat itu kondisi berpagar kayu dan ada saksi lihat tanah timbun;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa melakukan penimbunan tersebut;
- Bahwa yang melakukan pemagaran setahu saksi adalah Penggugat dikarenakan yang mengerjakan pemagaran tersebut tukang bangunan Penggugat;
- Bahwa penimbunan tersebut mengganggu pintu masuk café;
- Bahwa setahu saksi di café Holly space ada dilakukan pembongkaran yang dilakukan Penggugat;
- Bahwa pada saat pembongkaran saksi mengetahuinya karena dekat dengan rumah saksi;
- Bahwa yang saksi ketahui selain seng bangunan utama tidak ada bangunan yang lainnya ikut dibongkar;

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)



- Bahwa setelah pembongkaran café tersebut tidak bisa berjalan lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu apa saja yang dibongkar saat itu yang terdengar hanya suara seng;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dibawa kemana barang bongkaran tersebut dan yang saksi ketahui barang bongkaran tersebut dibawa dengan menggunakan mobil truk;
- Bahwa pembongkaran tersebut dilakukan pada siang hari bahkan saksi mendengar sampai malam terdengar bongkaran seng yang berisik;

4. Saksi IV Hidayat :

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan bersedia untuk memberikan keterangan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan penggugat dan Para Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat maupun Para Tergugat dan juga saat ini tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi dalam perkara Gugatan No. 18/Pdt.G/2022/PN Lgs sehubungan dengan persoalan Cafe dengan nama "HolySpace";
- Bahwa Cafe dengan nama "HolySpace" tersebut terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa;
- Bahwa saksi dihadirkan didepan persidangan ini sebagai saksi karena Saksi adalah aparat desa setempat selaku kepala Dusun ;
- Bahwa saksi menjadi kepala Dusun sudah 3 (tiga) tahun sejak tahun 2019;
- Bahwa saksi tinggal di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa sejak lahir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui milik siapa tanah yang tempat terjadinya sengketa café Holyspace tersebut;
- Bahwa seingat saksi café Holyspace tersebut berdiri sekitar tahun 2020;
- Bahwa sebelum café Holyspace tersebut dibangun saksi tidak mengetahui ada bangunan apa ditempat tersebut karena tidak ada yang melapor kepada saksi;
- Bahwa pada tahun 2020 saksi mengetahui ada café Holyspace dikarenakan saksi ada datang untuk meminta sumbangan;
- Bahwa saksi datang untuk meminta sumbangan sekira pukul 17.30 WIB ke anak buah/pekerja Penggugat;
- Bahwa pada saat itu yang memberikan sumbangan adalah Penggugat yang Saksi ketahui sebagai pemilik café holly space;
- Bahwa setelah saksi meminta sumbangan saksi ada datang setiap bulannya untuk meminta uang kebersihan (sampah);
- Bahwa setahu saksi café Holyspace tersebut milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar dan tidak tahu pasti bahwasannya café Holyspace tersebut pernah ditegur oleh Dinas Syariat Islam terkait pembuatan acara;
- Bahwa yang saksi dengar Penggugat dan Adiknya ada di panggil oleh Dinas Syariat Islam masalah joget-joget di café Holyspace yang melanggar Syariat Islam apalagi dimasa pandemic covid-19 ketika itu;
- Bahwa setelah kejadian tersebut café Holyspace tersebut tutup selama seminggu sebagai hukuman;
- Bahwa masalah sengketa perebutan café Holyspace tersebut yang saksi ingat pada akhir tahun 2020;
- Bahwa yang saksi ketahui sengketa perebutan café Holyspace tersebut mengenai bagi hasil, saksi tahu karena Tergugat III pernah bercerita kepada saksi sewaktu bertemu di musallah;
- Bahwa pada saat Tergugat III bercerita kepada saksi sifatnya hanya bercerita saja bukan melapor selaku saksi sebagai kepala Dusun;
- Bahwa saksi ada mendapat telepon terkait pembongkaran seng café Holyspace tersebut dimana pada saat itu sempat ada terjadi keributan antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa yang menelefon saksi adalah Penggugat terkait pembongkaran seng café Holyspace tersebut namun saksi ada mengatakan ada menelefon Tergugat III;
- Bahwa pada saat itu seng sudah terbuka sekitar 6 (enam) atau 7 (tujuh) lembar;
- Bahwa pada saat dilokasi pembongkaran seng yang saksi lihat adalah anak buah Penggugat dalam keadaan ada yang duduk dan ada didalam café untuk menggulung kabel;
- Bahwa saksi berada di lokasi tersebut tidak lama \pm 10 (sepuluh) menit setelah itu saksi pulang;
- Bahwa pada saat pembongkaran tidak lama datang Tergugat I dan Tergugat III kemudian marah-marah kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat Tergugat I dan Tergugat III datang marah-marah tanggapan Penggugat mengatakan mau bagaimanapun kita selesaikan hari ini juga;
- Bahwa Penggugat ada meminta agar permasalahan tersebut diselesaikan ditingkat Desa;
- Bahwa pada saat Penggugat ada datang melapor ke Desa belum ada penyelesaian;
- Bahwa pada saat saksi datang ke café tersebut untuk mengutip uang sampah saksi melihat café tersebut berdinding kaca dan semi permanen;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun café tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi lihat kondisi café tersebut hingga saat ini sama seperti yang dahulu dikarenakan saksi melihatnya dari depan saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pemagaran dan penimbunan di café Holyspace tersebut;
- Bahwa setiap hari saksi ada melewati objek perkara tersebut akan tetapi saksi tidak memperhatikan café Holyspace tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat tentang penimbunan tanah di tahun 2022;
- Bahwa selain penimbunan yang saksi lihat ada pemagaran kayu-kayu dan papan kemudian tidak ada akses jalan masuk;
- Bahwa setelah penimbunan dan ada kayu-kayu, papan tidak ada orang atau pelanggan café yang masuk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat I ada perjanjian;
- Bahwa saksi pernah mengetahui bahwasannya Penggugat pernah membuka café di tempat lain yaitu di Gp. Blang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa tidak jauh ari mesjid;
- Bahwa saksi pernah datang sekali di café yang baru milik Penggugat;
- Bahwa setahu saksi sebelum café Holyspace di buat dulunya adalah Doorsmer;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan café Holyspace tersebut berdiri;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kedua belah berperkara telah diberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan dan atas kesempatan tersebut telah dipergunakan pihak Penggugat dan pihak Para Tergugat dengan mengajukan kesimpulan/konklusi yang masing-masing diserahkan dipersidangan secara elektronik pada tanggal 15 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara persidangan perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini (mutatis mutandis);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pengugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Para Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan 4 (empat) orang Saksi yakni Saksi I Muttaqin, Saksi II Ansori, Saksi III Agus Wahyuda, Saksi IV M. Saifan Saputra;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Para Tergugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti tertanda T-1 sampai dengan T-27 dan mengajukan 4 (empat) orang Saksi yakni Saksi I Dudi Yusliandi, Saksi II Edi Syahrial. Saksi III Sudiantoro, dan Saksi VI Hidayat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di dalam jawabannya Para Tergugat mengajukan eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut dengan pertimbangan sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

I. DALAM KONVENSI;

a. Dalam Eksepsi;

Menimbang bahwa sebagaimana eksepsi Para Tergugat dalam jawabannya seperti telah termuat dalam Berita Acara Perkara ini, maka untuk menyingkat segala sesuatu yang berkenaan dengan eksepsi dianggap telah termuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal gugatan yang mengenai eksepsi prosesual, menurut doktrin dan praktek peradilan ada beberapa macam, yaitu:

1. Eksepsi mengenai Kompetensi baik relatif maupun Absolut;
2. Eksepsi mengenai Surat Kuasa;

Terhadap surat kuasa dapat diajukan berbagai bentuk eksepsi antara lain:

- a. Surat Kuasa bersifat Umum;
- b. Surat Kuasa tidak memenuhi syarat formil;
- c. Surat Kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang;

3. Eksepsi Error in Persona (kekeliruan mengenai pihak);

Bentuk atau jenis eksepsi error in persona dapat diajukan meliputi peristiwa:

- a. Yang bertindak sebagai Penggugat adalah bukan orang yang berhak;
- b. Keliru orang yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. Pihak yang ditarik sebagai Penggugat tidak lengkap;

4. Eksepsi *Res Judicata* atau *nebis in idem*;

Mengandung makna perkara yang sama tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan dan terhadap perkara tersebut telah dijatuhkan putusan yang bersifat positif serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka



terhadap perkara yang subyek dan objek gugatan sama tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

5. Eksepsi *Obscuur Libel* (gugatan kabur);

Dalam praktek dikenal beberapa bentuk gugatan kabur yang didasarkan kepada factor-faktor tertentu, yaitu:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah posita wan prestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Para Tergugat ternyata eksepsi tersebut tidak menyangkut kompetensi peradilan, baik relatif maupun absolut;

Menimbang, bahwa Para Tergugat di dalam mengajukan eksepsi yang pada pokoknya meminta agar gugatan Penggugat untuk dinyatakan gugatan di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verk laard*) dengan beberapa alasan yang pada pokoknya diantaranya :

1. Tentang format atau susunan subjek gugatan;
2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libelli*);
3. Tentang Kerugian;
4. Wanprestasi dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat, Para Penggugat didalam repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa eksepsi dari Para Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan hukum dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian makna dan hakekat eksepsi yang telah Majelis Hakim jelaskan di awal bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*Objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*Plea*) yang bukan diajukan tergugat terhadap materi gugatan penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan



dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati inti maksud dari dalil eksepsi ke-1 (satu) Para Tergugat dan berdasarkan pengertian eksepsi di atas, diketahui terhadap eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat cacat formal karena surat gugatan Penggugat yang tertulis "yang bertanda tangan di bawah ini" sudah seharusnya pada lembar akhir gugatan perkara No : 18/Pdt.G/2022/PN-Lgs tersebut ada tanda tangan Muhammad Syahputra, bukan tanda tangan 1. Chairul Azmi, SH, 2. Zakaria, SH, 3. Irfansyah, SH, 4. Deni Kurniadi, SH, 5. Mustafa Kamal, SH. Dengan kata lain seharusnya yang mengesahkan gugatan adalah Muhammad Syahputra, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan mencermati berkas-berkas perkara bersangkutan khususnya surat kuasa dari Penggugat maka secara hukum diri Penggugat yang telah menguasai dirinya pada Kuasa Hukum yang telah ditunjuk sebagaimana dalam surat Kuasa Khususnya tersebut maka para Kuasa Hukum tersebut secara hukum telah berhak mewakili kepentingan hukum Penggugat sebagaimana dalam perkara Nomor 18/Pdt.G/2022/PN. Lgs termasuk dalam hal ini membuat dan menandatangani surat gugatannya, sehingga eksepsi ke-1 (satu) para Tergugat tersebut adalah tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati sekaligus inti maksud dari dalil eksepsi ke-2 (dua) dan ke-3 (tiga) Para Tergugat, diketahui terhadap eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libelli*) karena tidak memohon kepada Majelis Hakim meminta agar perjanjian sewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dinyatakan syah dan berharga serta pada petitum gugatan tidak terinci dengan jelas dan terang tentang kerugian Penggugat, sementara barang yang telah di ambil Penggugat tidak tertera dalam gugatan dan Tentang kerugian karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kerugian-kerugian yang dialaminya, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan yang mana kerugian materil dan yang mana kerugian immaterial di dalam petitum gugatannya, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tersebut telah menyentuh pokok perkara yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu dimuka persidangan, sehingga eksepsi ke-2 (dua) dan ke-3 (tiga) dari Para Tergugat secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-4 (empat) Para Tergugat tentang Wanprestasi dilakukan oleh Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya Para Tergugat menyatakan bahwa para Tergugat tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian sewa menyewa nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 kepada Penggugat, dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak



pernah membayar sewa atas tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III dan juga pembayaran bagi hasil bagi Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian-pengertian eksepsi yang telah Majelis uraikan di atas dikaitkan pada dalil eksepsi ke-4 (empat) para Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Para Tergugat tersebut tidak jelas menguraikan persoalan formil apa yang menjadi persoalan terhadap surat gugatan penggugat dengan kaitannya dalam wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat. Jika Majelis memahami lagi dalil eksepsi ke-4 (empat) Para Tergugat tersebut, dalil eksepsi tersebut merupakan persoalan pokok perkara yang tidak masuk dalam ranah eksepsi yang menyangkut syarat formalitas gugatan, sehingga secara hukum eksepsi ke-4 (empat) para Tergugat tidaklah berdasar hukum dan secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas terhadap eksepsi Para Tergugat, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa sebahagian eksepsi Para Tergugat tersebut ditolak dan sebahagiannya lagi memerlukan pembuktian terlebih dahulu dimuka persidangan sehingga tidak beralasan hukum oleh karena itu secara hukum haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat di tolak seluruhnya, Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat;

b. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Gugatannya di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas oleh Para Tergugat akan kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat maka berdasarkan pasal 1865 KUHPerdara "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu";

Menimbang, bahwa Para Penggugat di dalam gugatannya menyatakan pada pokoknya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat dikarenakan Para Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan ZUHDI MADJID,S.H.,Sp.N selaku Notaris di Langsa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat ;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan 4 (empat) orang Saksi yakni Saksi I Muttaqin, Saksi II Ansori, Saksi III Agus Wahyuda, Saksi IV M. Saifan Saputra;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantah Gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pokok gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat dengan alasan pada pokoknya bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan ZUHDI MADJID, S.H., Sp.N selaku Notaris di Langsa merugikan Para Tergugat serta perbuatan-perbuatan Penggugat dalam melaksanakan perjanjian tidak sesuai dengan sebagaimana yang diperjanjikan sehingga Penggugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Para Tergugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti tertanda T-1 sampai dengan T-27 dan 4 (empat) orang Saksi yakni Saksi I Dudi Yusliandi, Saksi II Edi Syahrial, Saksi III Sudiantoro, dan Saksi VI Hidayat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dikaitkan pada Majelis Hakim telah mencermati dalil-dalil para pihak baik gugatan, jawaban, replik, duplik serta kesimpulan diketahui yang menjadi pokok sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat akibat dari perbuatan Para Tergugat yang melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan diketahui bahwa Penggugat dan Para Tergugat awalnya telah bersepakat menjalin Kerjasama sewa menyewa tanah yang akan digunakan oleh Penggugat untuk membangun usaha warung kopi yang diber nama "holly space" di atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kel Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa;

Menimbang, bahwa Kerjasama itu diwujudkan para pihak sebagaimana surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 43 tertanggal 19 Juli 2021 melalui notaris Zuhdi Madjid, SH, Sp.N antara Tergugat I dengan Penggugat yang diketahui bahwa Tergugat I disebut sebagai pihak pemilik tanah selaku pengelola yang pemilik tanah sebenarnya adalah Tergugat II dan Tergugat III sementara Penggugat disebut dalam perjanjian tersebut sebagai penerima sewa sebidang tanah tersebut yang di dalam perjanjian tersebut diuraikan mengenai bentuk-bentuk perjanjian yang pada pokoknya Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewakan tanah tersebut kepada Penggugat untuk dapat Penggugat Kelola menjadi tempat tinggal dan atau sebagai tempat usaha warung kopi;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam dalil-dalilnya pada pokoknya menyatakan keberatan atas perbuatan-perbuatan Para Tergugat yang memutuskan perjanjian secara sepihak dengan alasan-alasan yang dapat Majelis simpulkan :

- Bahwa pada bulan Februari 2022 Tergugat I secara lisan mulai menyatakan keberatannya terhadap pembagian keuntungan 30 % (*tiga puluh persen*) yang diterimanya;
- Bahwa sejak bulan Maret 2022 usaha warung kopi Penggugat mengalami kerugian dan adanya kesalahpahaman antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai pembagian keuntungan 30% (*tiga puluh persen*) oleh Penggugat telah berusaha menjelaskannya secara baik kepada Para Tergugat namun tidak berhasil;
- Bahwa pada tanggal 11 April 2022, Penggugat mendapatkan surat dari Tergugat I yang isinya menyatakan secara sepihak mengundurkan diri dari perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dan Tergugat II serta Tergugat III tidak lagi mengizinkan tanahnya untuk dipergunakan oleh Penggugat sebagai tempat usaha warung kopinya;
- Bahwa Para Tergugat kemudian menutup akses masuk ke tempat usaha warung kopi "HolySpace" milik Penggugat dengan cara menumpuk material tanah timbun dan memagar akses masuk usaha warung kopi Penggugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat, sehingga Penggugat tidak bisa lagi menjalankan usaha warung kopi miliknya dan akhirnya secara terpaksa harus tutup secara total pada akhir bulan April 2022;
- Bahwa pada bulan September 2022, warung kopi milik Penggugat telah dikuasai oleh Para Tergugat secara sepihak dan berganti nama saat ini menjadi "Angkasa Coffee", yang mana penguasaan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat selaku pihak penyewa yang sah berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Para Tergugat di dalam dalil-dalilnya pada pokoknya menyatakan keberatan atas perjanjian dan Penggugat melakukan perbuatan wanpretasi dengan alasan-alasan yang dapat Majelis simpulkan :

- Surat perjanjian sewa menyewa No 43 tanggal 19 Juli 2021 dibuat tidak dihadapan Notaris Zuhdi Majid (tidak otentik), karena sewaktu penyusunan point-point perjanjian tersebut hanya dilakukan secara sepihak oleh Penggugat tanpa dilibatkannya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sehingga poin-poin pada perjanjian tersebut sangatlah merugikan Para Tergugat dan penandatanganan perjanjian tersebut dilakukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan cara membawa dokumen perjanjian ke rumah para Tergugat untuk ditanda tangani

- Penggugat lah yang tidak menjalankan isi perjanjian karena Para Tergugat tidak pernah menerima bagian 30 (tiga puluh) % milik Tergugat I sebagaimana tersebut Pasal 2 paragraf 2 Perjanjian;
- Para Tergugat keberatan karena perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 19 Juli 2021 namun pemakaian tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III telah dilakukan Penggugat sejak Juli, Agustus, September, Oktober, November dan Desember tahun 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak diperoleh fakta yang berkaitan dengan berjalannya perjanjian sewa menyewa tersebut antara para pihak yakni diantaranya :

- Bahwa warung kopi/Cafe dengan nama “HolySpace” terletak di Jln. Panglima Polem Gp. Jawa Belakang Kec. Langsa Kota, Kota Langsa adalah milik Penggugat yang dibangun di atas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan ZUHDI MADJID, S.H., Sp.N selaku Notaris di Langsa yang dibuat oleh antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa warung kopi/Cafe dengan nama “HolySpace” dibangun oleh Penggugat dan dikelola pula oleh Penggugat selaku pemilik;
- Bahwa awalnya tanah yang disewakan Para Tergugat kepada Penggugat untuk usaha warung kopi/Cafe dengan nama “HolySpace”, merupakan tanah yang dahulunya telah berdiri usaha doorsmeer milik Tergugat III kemudian berubah menjadi warung kopi bernama “Titik Kumpul” yang dikelola Tergugat I yang kemudian berdasarkan perjanjian sewa menyewa tersebut kemudian Penggugat sekira dipertengahan tahun 2021 setelah perjanjian tersebut dibuat membuat usaha warung kopinya/Cafe dengan nama “HolySpace” di atas tanah tersebut dengan mendirikan beberapa bangunan diatas tanah tersebut diantaranya 1 (satu) unit bangunan utama usaha warung kopi, beberapa Kursi beton, dan lain sebagainya guna menunjang usaha warung kopi milik Penggugat;
- Bahwa setelah bangunan warung kopi Penggugat telah jadi yakni sekira bulan Agustus 2021 usaha warung kopi Penggugat yang diberi nama “holy space” telah dibuka dan berjalan;
- Bahwa dalam perjalanannya dibuka warung kopi/Cafe “HolySpace” oleh Penggugat awalnya berjalan dengan baik namun mulai terjadi keributan awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan 12 tahun 2021

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)



akibat dari persoalan pelaksanaan perjanjian bagi hasil sewa menyewa yang menurut Tergugat I tidak sesuai;

- Bahwa keributan terus berlanjut ditandai dengan pada sejak awal tahun 2022 usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" Penggugat mengalami kerugian dan pada bulan Februari 2022 Tergugat I tidak mau lagi menerima uang hasil pembagian bagi hasil usaha warung kopi/Cafe "HolySpace";
- Bahwa pada bulan April 2022 Tergugat I mengeluarkan surat yang isinya menyatakan secara sepihak mengundurkan diri dari perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dan Tergugat II serta Tergugat III tidak lagi mengizinkan tanahnya untuk dipergunakan oleh Penggugat sebagai tempat usaha warung kopinya;
- Bahwa keributan terus berlanjut dimana Para Tergugat melakukan perbuatan yang mengganggu jalannya usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" yakni dengan menimbun akses masuk pintu belakang warung kopi/Cafe "HolySpace" dengan tanah timbun dan memagarnya, kemudian berlanjut dengan menimbun akses masuk pintu depan warung kopi/Cafe "HolySpace" dengan meletakkan material tanah timbun sebanyak 3 dum truck yang berujung pada pemagaran pintu masuh akses warung kopi/Cafe "HolySpace" dengan kayu dan seng sehingga kemudian usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" tutup;
- Bahwa keributan berlanjut lagi ketika Penggugat mulai membongkar tempat usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" dengan cara mengosongkan dan membongkar bangunan, namun pembongkaran bangunan warung kopi/Cafe "HolySpace" tersebut gagal kecuali telah terlepas sekira 5-6 buah seng;
- Bahwa pada saat ini bangunan warung kopi/Cafe "HolySpace" dikuasai oleh Para Tergugat yang diketahui telah disewakan kepada pihak lain dengan usaha warung kopi Bernama "angkasa kopi";
- Bahwa Penggugat telah memindahkan warung kopi/Cafe "HolySpace" nya ke tempat lain dengan cara menyewa tanah;
- Bahwa secara keseluruhan bangunan warung kopi/Cafe "HolySpace" yang saat itu dibangun oleh Penggugat saat ini dipergunakan untuk usaha warung kopi "Angkasa Kopi" diantaranya berupa bangunan utama, bangunan meja dan kursi beton dan dekorasi taman sebagaimana bukti-bukti surat berupa foto bangunan café "holyspace" yang di persidangan diakui kebenarannya oleh para saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan persoalan sengketa para pihak antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut guna mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Majelis akan mempertimbangkannya berdasarkan dalil-dalil petitum Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil petitum ke-1 (satu) Penggugat yang meminta agar Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, bahwa Petitum tersebut berkaitan dengan dikabulkan atau tidak dikabulkannya petitum-petitum Penggugat lainnya maka dalil petitum ke-1 (satu) Penggugat tersebut akan Majelis pertimbangan setelah mempertimbangkan dalil-dalil Petitum Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil petitum ke-2 (dua) Penggugat yang meminta agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Langsa, Majelis mempertimbangkannya dengan pertimbangan hukum sebagaimana pertimbangan hukum di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pasal 227 HIR/261 RBG menentukan suatu tindakan hukum, bahwa apabila ada dugaan yang beralasan kiranya seorang yang berutang, terhadap siapa belum dijatuhkan putusan hakim atau ada suatu putusan hakim yang belum dapat dijalankan, berusaha untuk menggelapkan atau mengangkut barang-barangnya yang tidak dapat diangkat atau barang-barangnya yang dapat diangkat supaya menjauhkan barang-barang itu dari pihak yang mengutangkan, maka hakim atas permohonan dengan surat untuk itu dari yang berkepentingan dapat memberi perintah untuk menyita barang-barang demikian itu untuk menjaga hak orang yang memajukan permohonan.

Menimbang, bahwa Pemohon Sita jaminan *incasu* Penggugat dalam perkara aquo harus memberi keterangan tentang haknya untuk menuntut dan untuk apa penyitaan itu dipergunakan. Dalam surat permohonan itu pun ia harus menerangkan perbuatan-perbuatan atau kejadian-kejadian apa yang dapat menyatakan bahwa orang yang berutang itu *incasu* Para Tergugat berusaha untuk menjauhkan hartanya dari pihak yang memberi utang;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti awal dan surat permohonan yang memuat alasan-alasan untuk meneguhkan permohonan sita jaminan atas kekayaan Para Tergugat yaitu tanah seluas 325 M2 yang berlokasi di Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1327 dan Surat Ukur Nomor 405/2017 tanggal 20 November 2017 terdaftar atas nama Putri Syaptiani yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Langsa yang dimohonkan tersebut untuk dikabulkan, sehingga tidak dapat diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Penggugat (vide SEMA Nomor 5 Tahun 1975), dengan demikian terhadap petitum ke-2 (dua) di atas tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 (ketiga) Penggugat yang meminta agar menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*) terhadap Penggugat, Majelis mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan hukum di bawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat dalam perkara *a quo* yang perihalnya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum diajukan dengan tujuan untuk menuntut pertanggungjawaban perdata sebagai akibat dari Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1365 jo. Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang masing-masing dikutip sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*" Serta Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan "*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 di atas diketahui yang dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum tersebut jika memenuhi unsur-unsur :

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya suatu kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi yaitu Arrest H.R tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah apabila perbuatan tersebut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau
- Melanggar hak subjektif orang lain, atau
- Melanggar kaidah tata Susila, atau
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa sebagai persoalan pokok perkara gugatan *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum akibat dari pemutusan perjanjian secara sepihak, pemutusan perjanjian secara sepihak tersebut merupakan suatu kategori perbuatan melawan hukum sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018, menyatakan "*pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum*", kemudian Putusan Mahkamah Agung No. 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014, menyatakan "*Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPdata, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.” Dan Putusan Mahkamah Agung No. 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, menyatakan: “Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas maka kemudian perlu dipertimbangkan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dalam perkara *a quo* apakah Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan diketahui bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan ZUHDI MADJID,S.H.,Sp.N selaku Notaris di Langsa, dimana sejak ditandatanganinya suatu perjanjian maka artinya para pihak dianggap telah mengerti dan sepakat terhadap isi-isi dari perjanjian tersebut sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan 4 (empat) syarat, yaitu 1. Sepakat, 2. Cakap untuk mengadakan perjanjian, 3. Objek atau hal tertentu, dan 4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa demikian pula Doktrin berupa pasal 1338 KUH Perdata, pada pokoknya menentukan bahwa : *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, “Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”;*

Menimbang, bahwa dengan demikian baik Penggugat maupun Para Tergugat dalam perkara telah mengikatkan diri dan tunduk pada klausa-klausa perjanjian sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan ZUHDI MADJID,S.H.,Sp.N selaku Notaris di Langsa tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1550 KUHPdata, Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk;

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;



3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1560 KUHPerdara, Penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

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

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1570 KUHPerdara, jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1579 KUHPerdara, Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat berupa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa Tuan Achmad Rianda, A.Md., selaku Pihak Pertama (yang menyewakan) ic. Tergugat I dan Tuan Muhammad Syahputra selaku Pihak Kedua (penyewa) ic. Penggugat, telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah seluas 325 M2 (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Desa/Kel Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa Pihak Pertama dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak Kedua dengan ini menyewa dari Pihak Pertama tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa Pihak Kedua berhak untuk mempergunakan tanah tersebut sebagai tempat tinggal dan/atau sebagai tempat usaha warung kopi;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa Pihak Kedua berhak untuk membangun bangunan semi permanen atau permanen di atas tanah Pihak Pertama tersebut dengan syarat kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa jika bangunan tersebut akan digunakan untuk tempat usaha dan nantinya apabila sewa menyewa telah berakhir kontrak, maka Pihak Pertama akan mengambil alih pengelolaan warung kopi tersebut dengan terlebih dahulu mengganti segala modal yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua yang nantinya akan dibuktikan dengan kwitansi tersendiri sebagai bukti pengalihan warung kopi tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 2 poin (1) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa ini diperbuat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2022 dan akan berakhir pada tanggal 1 Januari 2027;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 2 poin (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa, diketahui bahwa kedua belah pihak sepakat terhadap harga sewa tanah tersebut nantinya akan diganti dengan pembagian persen sebagai berikut, Pihak Pertama mendapatkan 30% dan Pihak Kedua mendapatkan 70 % dari total keuntungan setelah dipotong modal setiap bulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:..

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;



b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan;

Menimbang, bahwa sesuai Penjelasan Pasal 44 & 45 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1). Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo Pasal 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat berupa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tertanggal 19 Juli 2021 yang dibuat oleh Zuhdi Majid, S.H., SpN, Notaris di Langsa dihubungkan dengan ketentuan Pasal 2 poin (1) dan poin (2) Perjanjian Sewa Menyewa tanah aquo yang bersesuaian dengan Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 44 & Pasal 45 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dapat disimpulkan bahwa Pihak Kedua ic. Penggugat memiliki hak atas tanah berupa hak sewa atas tanah untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2022 dan akan berakhir pada tanggal 1 Januari 2027;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 diketahui bahwa perjanjian dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I yang turut disetujui Tergugat II dan Tergugat III selaku pemilik tanah dimana perjanjian tersebut mengikat selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2022 namun perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani sejak tanggal 19 bulan Juli 2021 yang artinya perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah dinyatakan sah dan mengikat sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian tersebut sementara klausa mengenai perikatan selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2022 merupakan jangka waktu berlakunya sewa menyewa, sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut terhadap dalil-dalil Para Tergugat yang menyatakan keberatan atas perjanjian karena perjanjian tersebut dibuat pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Juli 2021 namun pemakaian tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III telah dilakukan Penggugat sejak Juli, Agustus, September, Oktober, November dan Desember tahun 2021 adalah tidak berdasar hukum karena tidak sesuai dengan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan diketahui Penggugat mulai membangun usaha warung kopi "holyspace" sejak setelah Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dibuat dan ditanda tangani dan warung kopi "holyspace" tersebut mulai beroperasi sejak bulan Agustus 2021;

Menimbang, bahwa selama Penggugat menjalankan isi perjanjian dengan membangun usaha warung kopi "holyspace" tersebut dan sampai dibukanya pada bulan Agustus 2021 tersebut diketahui tidak pernah ada keributan ataupun komplain dari Para Tergugat hingga sampai sekira bulan Desember tahun 2021 mulai terjadi keributan yang diakibatkan adanya selisih mengenai ketentuan bagi hasil 30 (tiga puluh) % milik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa keributan tersebut berlanjut saat bulan februari 2022 Tergugat I tidak mau lagi menerima uang hasil pembagian bagi hasil usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" hingga pada bulan april Tergugat I secara sepihak mengeluarkan surat tertanggal 11 April 2022 yang pada pokoknya menyatakan menarik diri/mundur dari perjanjian sewa menyewa sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 dan tidak lagi mengizinkan tanah yang disewa untuk dipergunakan lagi sebagai tempat usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" milik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah adanya surat tertangaal 11 April 2022 yang yang dibuat Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan menarik diri/mundur dari perjanjian sewa menyewa, perselisihan antara Penggugat dan Para Tergugat berlanjut dengan keributan yang terjadi sekira dibulan April dimana terjadinya penimbunan dan pemagaran akses pintu masuk belakang warung kopi/Cafe "HolySpace" oleh Para Tergugat yang dilanjutkan setelah itu adanya penumpukan material tanah timbunan di pintu akses depan warung kopi/Cafe "HolySpace" oleh Para Tergugat yang mana hal ini mengganggu jalannya usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" yang berujung hingga adanya pemagaran akses pintu masuk depan warung kopi/Cafe "HolySpace" yang mengakibatkan sejak saat itu warung kopi/Cafe "HolySpace" tidak lagi bisa beroperasi sehingga ditutup oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa perselisihan antara Penggugat dan Para Tergugat berlanjut karena saat ini tempat usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" milik penggugat ada dalam penguasaan Tergugat II dan Tergugat III dan telah disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat II dan Tergugat III sehingga saat ini



berdiri warung kopi Bernama “angkasa kopi” di atas tanah objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa perbuatan Para Tergugat yang diantaranya tidak mau menerima uang bagi hasil sewa menyewa tanah, dilanjutkan dengan mengeluarkan secara sepihak surat tertanggal 11 April 2022 yang pada pokoknya menyatakan menarik diri/mundur dari perjanjian sewa menyewa, kemudian melakukan penutupan akses masuk di belakang dan depan warung kopi/Cafe “HolySpace”, hingga saat ini Para Tergugat menyewakan warung kopi/Cafe “HolySpace” kepada pihak lain merupakan suatu perbuatan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa jika Para Tergugat merasa keberatan atas isi perjanjian adalah hak Para Tergugat untuk tidak menyepakati perjanjian tersebut dengan cara sejak awal tidak menandatangani perjanjian tersebut, perbuatan Para Tergugat yang menandatangani perjanjian tersebut secara hukum dipandangan Para Tergugat telah sepakat dan menyanggupi segala ketentuan-ketentuan isi perjanjian dan secara hukum Majelis melihat tidak ada hal-hal di dalam perjanjian yang melanggar ketentuan syarat sah perjanjian yang dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa jika di dalam pelaksanaan perjanjian jika Para Tergugat merasa keberatan atas perjanjian maka sesuai Pasal 1266 KUHPdata, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPdata, semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1339 KUHPdata, perjanjian tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas jika Para Tergugat merasa keberatan atas perjanjian maka secara hukum Para Tergugat dapat menempuh jalan meminta pembatalan perjanjian tersebut ke Pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1517 KUHPerdara dan jika Para Tergugat menyatakan Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi secara hukum pernyataan wanprestasi tersebut tidak pula secara sepihak Para Tergugat katakana kepada penggugat selain melalui suatu prosedur ketentuan-ketentuan hukum yang mana atas sikap keberatan Para Tergugat atas perjanjian dan sikap Para Tergugat yang menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi tersebut tidak serta merta menjadi suatu pembenaran secara hukum kepada Para Tergugat untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang bertentangan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan serta dikaitkan pada ketentuan-ketentuan hukum diatas perbuatan Para Tergugat yang diantaranya tidak mau menerima uang bagi hasil sewa menyewa tanah, dilanjutkan dengan mengeluarkan secara sepihak surat tertanggal 11 April 2022 yang pada pokoknya menyatakan menarik diri/mundur dari perjanjian sewa menyewa, kemudian melakukan penutupan akses masuk di belakang dan depan warung kopi/Cafe "HolySpace" yang mengakibatkan tutupnya usaha warung kopi/café "holyspace", dan menyewakan warung kopi/Cafe "HolySpace" kepada pihak lain merupakan suatu perbuatan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum yang merugikan Penggugat sehingga secara hukum Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut di atas telah menyatakan Para Tergugat dalam perkara *a quo* telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum kepada Penggugat maka terhadap petitum ke-3 (tiga) Penggugat adalah berdasar hukum sehingga secara hukum patut dinyatakan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 (keempat) Penggugat yang meminta agar menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika sebesar Rp.359.358.000,- (*tiga ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh delapan ribu rupiah*) sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetapkan, Majelis mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan hukum dibawah ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud kerugian materil adalah kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh, sedangkan Kerugian Immateriil adalah kerugian yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, nama baik dan lain-lain;



Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 196 K/ Sip/ 1974 tanggal 7 Oktober 1976 menyatakan “besarnya jumlah ganti rugi perbuatan melawan hukum, dipedomani prinsip Pasal 1372 KUHPerdata yakni didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak”. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 1226 K/Sip/ 1977 tanggal 13 April 1978, menyatakan, “soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran”;

Menimbang, bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, juga dinyatakan bahwa “Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai alat bukti surat. Ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka fotokopi surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan”. Berdasarkan uraian tersebut, disimpulkan bahwa fotokopi dapat digunakan sebagai alat “bukti yang sah” di persidangan apabila: pertama, disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat fotokopiannya dan/atau; kedua, dikuatkan oleh saksi-saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan hukum pokok permasalahan di atas dan pertimbangan petitum angka 3 gugatan aquo terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan setelah Majelis Hakim mencermati bukti P.-3 s/d P.-11 dan bukti P.-1 yang pada pokoknya menjelaskan bahwasanya Penggugat telah melakukan investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat guna pembangunan warung kopi “HolySpace” yang terletak diatas tanah Para Tergugat di Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan di atas, maka telah terbukti perbuatan Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat guna pembangunan warung kopi “HolySpace” yang terletak Jalan Panglima Polem, Gampong Jawa;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian yang dimintakan Penggugat berkaitan kerugian lainnya yang diperkirakan akan diperoleh oleh Penggugat berupa hilangnya pendapatan selama sisa masa Perjanjian Sewa Menyewa dengan total Rp.168.000.000,00 (*seratus enam puluh delapan juta rupiah*) Majelis mencermati ketentuan sebagaimana di dalam SEMA Mahkamah Agun Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa terhadap Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila gugatan dikabulkan dan gugatan memuat petitum pembayaran ganti rugi immaterii I dan/ atau tuntutan atas keuntungan yang diharapkan, majelis hakim harus menolak petitum tersebut, sehingga tuntutan ganti kerugian yang dimintakan Penggugat berkaitan kerugian lainnya yang diperkirakan akan diperoleh oleh Penggugat berupa hilangnya pendapatan selama sisa masa Perjanjian Sewa Menyewa dengan total Rp.168.000.000,00 (*seratus enam puluh delapan juta rupiah*) adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian materil oleh Penggugat terhadap kerugian lainnya yang dialami oleh Penggugat dikarenakan tidak bisa lagi menjalankan usaha warung kopi “HolySpace” diatas tanah Para Tergugat tersebut, sehingga untuk penghidupannya Penggugat memindahkan lokasi usaha warung kopi “HolySpace” ke tempat lain, yang berakibat Penggugat mengeluarkan biaya guna pembayaran sewa lahan dan bangunan agar tetap berjalannya usaha warung kopi “HolySpace” milik Penggugat, yaitu sebesar Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) selama 3 tahun yang terhitung sejak 15 Juli 2022 sampai dengan 15 Juli 2025, Majelis memandang kerugian tersebut adalah kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat dalam perkara *a quo* apalagi memandang saat ini Para Tergugat menikmati hasil dari sewa tempat usaha warung kopi “holyspace” yang telah dibangun atas investasi Penggugat kepada pihak lain, namun guna memandang nilai-nilai kelayakan dan kepatutan dalam penjatuhan suatu ganti kerugian agar penjatuhan suatu nilai kerugian tidak berlebihan karena di satu sisi saat ini Penggugat menjalankan usaha warung kopi “holyspace” di atas tanah sewa lainnya maka Majelis menghitung kerugian ini berdasarkan penghitungan sejak Penggugat tidak dapat lagi menjalankan usahanya di atas tanah Para Tergugat yakni sejak bulan April 2022 hingga putusan ini dijatuhkan pada bulan Maret 2023 sehingga terhitung selama 12 bulan (satu tahun) dengan kalkulasi nilai sewa tanah Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) selama 3 tahun maka diketahui harga sewa tanah selama satu tahun adalah Rp.33.333.000,00 (tiga puluh juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) dengan pembulatan, sehingga terhadap nilai tuntutan kerugian Penggugat atas sewa lahan dan bangunan kopi “holy space” di tempat lain berdasarkan nilai-nilai kelayakan dan kepatutan maka secara hukum dengan nilai sebesar Rp.33.333.000,00 (tiga puluh juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) adalah layak dan patut untuk dipertimbangkan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan berdasarkan rasa keadilan serta kelayakan



dan kepatutan terhadap nilai kerugian yang dijatuhkan kepada Penggugat dan Para Tergugat bahwa tuntutan ganti rugi materiil yang diajukan oleh Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dihitung berdasarkan nilai investasi yang telah dikeluarkan untuk membangun tempat usaha warung kopi “holyspace” di atas sewa tanah Para Tergugat yakni sebesar Rp.91.358.000,00 (*Sembilan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah*) dan nilai kerugian Penggugat karena harus menyewa lahan ditempat lain akibat tutupnya usaha warung kopi “holyspace” di atas tanah Para Tergugat sebesar Rp.33.333.000,00 (tiga puluh juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) dengan total seluruhnya sebesar Rp124.691.000,00 (*seratus dua puluh empat juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah*). Dengan demikian, berdasarkan petitum Penggugat yang meminta apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa berpendapat lain mohon putusan yang adil dan benar sesuai dengan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*) maka terhadap tuntutan mengenai kerugian materiil dalam petitum ke-4 (keempat) Penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian sebesar Rp124.691.000,00 (*seratus dua puluh empat juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (kelima) Penggugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pemenuhan tuntutan kerugian Immateril diserahkan kepada Hakim dengan prinsip *ex aquo et bono*, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian Immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus. Namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateril, maka Mahkamah Agung dalam Putusan No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *kematian, luka berat dan penghinaan*”, oleh karena kerugian Immateriil adalah kerugian yang tidak bernilai uang, maka menurut Majelis Hakim petitum ke-5 (kelima) Penggugat yang meminta supaya Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Immateriil tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (keenam), yaitu supaya menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan putusan dalam perkara ini dijalankan, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBG jo. Pasal 606 a Rv jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 September 1971, No. 496



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973, No. 791 K/Sip/1972 memberikan kaidah hukum yang pada intinya uang paksa (*dwangsom*) hanya mungkin diterapkan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, menyatakan "tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil apabila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum yang pasti".

Menimbang, bahwa Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Cetakan Kedua, Penerbit Bina Cipta, Tahun 1992, Halaman 133, menyatakan : "Dalam pasal 606 a Rv. itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang". Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi Keenam, Penerbit Liberty Yogyakarta, Cetakan Pertama Tahun 2002, halaman 62, yang menyatakan : "Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*astreinte, dwangsom*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar sejumlah uang paksa selama ia tidak memenuhi isi putusan. Pembayaran uang paksa ini hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang";

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-4 (keempat) gugatan aquo Majelis mengabulkan tuntutan mengenai kerugian materiil Penggugat sebesar Rp124.691.000,00 (*seratus dua puluh empat juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah*), sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim tuntutan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat dalam perkara a quo bersifat tuntutan pembayaran sejumlah uang sedangkan menurut hukum, uang paksa hanya dapat diberikan/dikabulkan terhadap perintah dalam putusan terkait perbuatan yang harus dilakukan oleh Para Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang, oleh karenanya petitum ke-6 (keenam) tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (ketujuh), sesuai Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBG jo. Sema No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001, putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;



- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beriktikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*,

Menimbang, bahwa untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, selain itu dengan tidak adanya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, maka Majelis Hakim tidak akan menerapkan putusan bersifat serta merta (*uitverbaar bij voorrad*), sehingga terhadap Petitum ke-7 (ketujuh) Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak yang tidak ikut dipertimbangkan dalam perkara ini diantaranya Saksi yang keterangannya berdiri sendiri yang dibantah atau setidaknya tidak diakui oleh para pihak, bukti surat berupa fotokopi tanpa ada ditunjukkan aslinya, bukti foto yang tidak ada keterangan keasliannya atau yang tidak diakui kebenarannya oleh para saksi-saksi ketika diperlihatkan di muka persidangan, maka menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut tidak bernilai pembuktian secara hukum atau setidaknya dianggap tidak ada relevansinya dengan pembuktian perkara *a quo* serta terhadap bukti-bukti yang tidak relevan dalam pembuktian dalam pokok perkara *a quo* oleh karenanya patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Petium ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) Penggugat dikabulkan sementara petitum ke-2 (kedua), ke-5 (kelima), ke-6 (keenam), dan ke-7 (ketujuh) Penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat beralasan hukum dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, sedangkan terhadap eksepsi-eksepsi Para Tergugat oleh karena Penggugat dapat membuktikan sebahagian mengenai perihal pokok gugatannya, maka secara mutatis-mutandis eksepsi Para Tergugat ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga)



juga harus dinyatakan ditolak, maka secara hukum eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Majelis Hakim mencermati pokok gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim melihat suatu kekeliruan dalam perumusan gugatan rekonvensi oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang mana di dalam posisinya mendalilkan perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun di dalam Petitumnya meminta agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut di atas Majelis mempertimbangkannya berdasarkan asas peradilan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan dimana Majelis mendasarinya berdasarkan mencermati dalil-dalil gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak menjalankan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati yang secara hukum merupakan ranah persoalan hukum wanprestasi. Bahwa secara hukum perbuatan wanprestasi juga secara umum merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena mengingkari suatu perjanjian, sehingga tuntutan gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selanjutnya dapat majelis pertimbangkan sebagaimana pertimbangan hukum di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa keributan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sudah terjadi sejak bulan Desember 2022 akibat adanya perselisihan mengenai pembagian hasil sebesar 30 % yang dalam perjanjian sebagai hak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai bentuk biaya sewa tanah;

Menimbang, bahwa pada bulan Februari 2022 Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak lagi mau menerima uang pembagian hasil sebesar 30% dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena perselisihan tersebut sehingga pada bulan April Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi secara sepihak mengeluarkan surat tertanggal 11 April 2022 yang pada pokoknya menyatakan menarik diri/mundur dari perjanjian sewa menyewa sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021



dan tidak lagi mengizinkan tanah yang disewa untuk dipergunakan lagi sebagai tempat usaha warung kopi/Cafe "HolySpace" milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, diperoleh fakta yang terjadi sebenarnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan pembagian hasil sebesar 30% hak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi namun karena sejak bulan Desember 2021 adanya perselisihan mengenai persoalan pembagian hasil sebesar 30% tersebut Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sendirilah yang tidak mau menerima dan kemudian memutus perjanjian secara sepihak, sehingga dalil Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyetorkan bagian yang diperoleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa kebenaran suatu peristiwa dalam suatu perkara perdata merupakan dasar bagi hakim dalam membentuk keyakinannya untuk menjatuhkan suatu persoalan hukum para pihak dalam perkara perdata, kebenaran suatu peristiwa ini datang dari alat bukti-alat bukti yang diperkenankan oleh hukum yang diajukan di muka persidangan. Di dalam gugatan rekonvensinya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak menjelaskan suatu uraian peristiwa yang konkret dan tidak mampu mengajukan bukti-bukti yang mampu membuktikan dalil Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak memberikan hasil pembagian hasil 30% hak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, sebaliknya berdasarkan fakta yang diperoleh di muka persidangan bahwa sejak Desember 2022 terjadi perselisihan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi karena tidak sepakat mengenai nilai bagi hasil 30% hak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang diberikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara hukum tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya dalam hal perbuatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang tidak memberikan hasil pembagian hasil 30% hak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan usaha yang dimulai tidak berdasarkan kesepakatan karena Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan usaha tersebut mulai pada bulan Agustus 2021, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim di dalam uraian pertimbangan dalam konvensi di atas yang pada pokoknya bahwa di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 43 tanggal 19 Juli 2021 diketahui bahwa perjanjian dibuat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi yang turut disetujui Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi / Penggugat II Rekonvensi & Penggugat III Rekonvensi selaku pemilik tanah dimana perjanjian tersebut mengikat selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2022 namun perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani sejak tanggal 19 bulan Juli 2021 yang artinya perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah dinyatakan sah dan mengikat sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian tersebut sementara klausa mengenai perikatan selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2022 merupakan jangka waktu berlakunya sewa menyewa, sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut terhadap dalil gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan usaha yang dimulai tidak berdasarkan kesepakatan karena Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi menjalankan usaha tersebut mulai pada bulan Agustus 2021 tersebut adalah tidak berdasar hukum karena tidak sesuai dengan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis hakim sampai pada suatu kesimpulan bahwa Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya yang meminta agar dinyatakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dalam perkara *a quo* sehingga terhadap Petitum Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi yang meminta menyatakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya (vide petitum angka 1, 3, 4, & 5 gugatan rekonvensi) yang merupakan petitum yang berimplikasi terhadap ditolaknya pokok gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi yang meminta agar dinyatakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi maka secara hukum/mutatis mutandis petitum-petitum tersebut haruslah pula dinyatakan ditolak seluruhnya, sehingga gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak berdasar hukum dan secara hukum haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;



III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam diktum putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1243 KUHPerdata, Pasal 157 dan Pasal 158 RBG, dan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*);
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika sebesar Rp124.691.000,00 (*seratus dua puluh empat juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah*) sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.990.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa, pada hari Selasa, tanggal 21 Maret 2023, oleh kami Iman Harrio Putmana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Feriyanto, S.H., dan Akhmad Fakhrizal, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2023 secara elektronik, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota tersebut di atas, dengan didampingi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Sri Herlinawati, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Langsa pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat & Kuasa Para Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Feriyanto, S.H.

Iman Harrio Putmana, S.H., M.H.

Akhmad Fakhrizal, S.H.

Panitera Pengganti,

Sri Herlinawati, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran -----	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK -----	Rp	160.000,00
3. Biaya Panggilan -----	Rp	600.000,00
4. PNBP Panggilan -----	Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat -----	Rp	1.080.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
7. Sumpah-----	Rp	50.000,00
8. Materai -----	Rp	10.000,00
9. Leges -----	Rp	10.000,00
10.Redaksi -----	Rp	10.000,00

Jumlah Rp 1.990.000,00

(satu juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah)