



PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- I. **BUDI UTOMO**, bertempat tinggal di Dukuh Mangunarjo, RT 002/001, Kelurahan/Desa Gandu, Kecamatan Mlarak, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur;
- II. **LILIK HARTATIK**, bertempat tinggal di Dukuh Mangunarjo, RT 002/001, Kelurahan/Desa Gandu, Kecamatan Mlarak, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.ARIF SAHUDI, SH., MH; DWI NURDIANSYAH SANTOSO, SH; UTOMO KURNIAWAN, SH dan GEORGIUS LIMART SIAHAAN, S.H, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum "Kartika Law Firm" yang beralamat kantor di Jl.Solo - Baki No. 50 Kwarasan, Grogol, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 2 November 2023 di bawah Regester Nomor 150/HK/SK.Pdt/11/2023/PN Png, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan

YAYUK YULIANA, bertempat tinggal di Mangunharjo, RT 002/ RW 002 Kelurahan/Desa Gandu, Kecamatan Mlarak, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.NAZIRI, S.H.I, M.H; LUTHFI HIDIYA, S.H dan 'ALAIKA MUHLISIN, S.H.I, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SETIYO WAHYUDI,S.H & Rekan yang beralamat kantor di Jl. Singajaya, Perum Singosaren Blok E/37, Kelurahan Singosaren, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 22 November 2023, di bawah Regester Nomor

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/2023/PN.Png, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 2 November 2023 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I mempunyai tanah berupa Sertifikat Hak Milik.. No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Negara (Bengkak)
 - Barat : Saluran tanah negara (parit/got), Jalan Raya Siman /Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
 - Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
 - Timur : Tanah Yasan
2. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat pada tanggal 27 Februari 2008 pernah membuat dua (2) Surat Kesepakatan bersama Terkait Sewa menyewa Lahan / Tanah yang intinya sejak Kesepakatan berupa dua (2) Surat Pernyataan yang keduanya tertanggal 27 Februari 2008 hingga selama 25 tahun yang mohon dinyatakan Sah surat – surat Kesepakatan tersebut diatas sebagai Objek Sengketa.
3. Bahwa Tanah yang disewa Tergugat adalah sebagian tanah dengan SHM. No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo kemudian didirikan Bangunan dengan dimensi total seluas kurang lebih 747 M² oleh Tergugat, yang kemudian sampai gugatan ini diajukan Tergugat menguasai bangunan, mendapat manfaat yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu/ Jl Raya Siman, di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

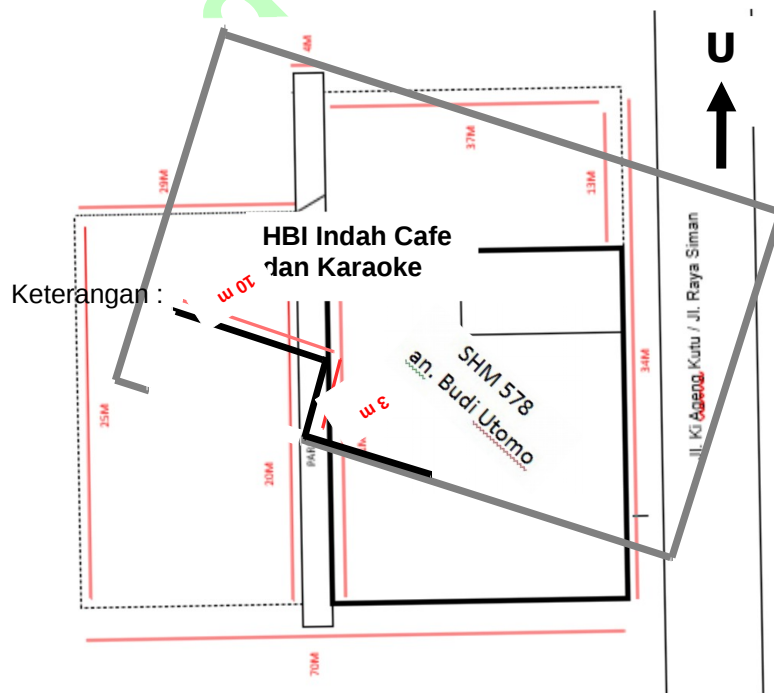


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/g/9ErALHwKnSriKr5y9>),

menghuni dan

menempati sebagian dari tanah tersebut.



: Bangunan yang didirikan Tergugat, yang kemudian digunakan dan dimanfaatkan Tergugat sebagai HBI Indah Café dan Karaoke dibangun di sebagian tanah SHM. No.: 578.

: SHM. No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo

: Ukuran Dimensi dalam Meter (M)

4. Bahwa dimana dalam Pasal III halaman 1 mengatur mengenai Perincian Pembayaran yaitu:

1) Pada Jangka waktu 15 tahun atas sewa tanah dengan imbal sewa berupa akan menyerahkan bangunan yang dibuat Tergugat dan akan menjadi milik Pihak Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal IV halaman 2;

2) Pada Jangka waktu 10 tahun atas sewa tanah dengan imbal sewa berupa pemakaian oleh Para Penggugat atas Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat. Halaman 1 Pasal III:

“... dan 10 tahun untuk imbalan pihak KESATU memakai ijin usaha milik pihak KEDUA.”

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 Mahkamah Agung No. 43/Pdt.G/2023/PN Png
Bahwa atas Kesepakatan tertanggal 27 Februari 2008 tersebut telah berlangsung hingga Gugatan ini diajukan maka, sejak tertanggal 27 Februari 2008 hingga 15 tahun atau 27 Februari 2023 atas sewa tanah telah selesai.

6. Bahwa dengan Tergugat tidak pernah menawarkan, menyerahkan dan memakai Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat untuk imbalan sejak tanggal 28 Februari 2023 hingga Gugatan ini diajukan adalah tindakan Ingkar Janji/**Wanprestasi** Tergugat terhadap Penggugat.
7. Bahwa andai Tergugat dengan Imbalan dengan menyerahkan, Pemakaian Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat secara hukum (formal) bertentangan dengan hukum dimana Surat Ijin Usaha bersifat Pribadi dan tidak boleh dipinjamkan/dialihkan kepada pihak lain dan secara materiil (nyata) tidak dapat digunakan bersama kedua belah pihak, sehingga tidak dapat dipakai bersama oleh Penggugat.
8. Bahwa dengan Tergugat telah melakukan Cidera Janji /Wanprestasi maka Penggugat mengalami kerugian dengan tidak dapat imbalan dengan memakai Surat Ijin Usaha Milik Tergugat oleh Para Penggugat.
9. Bahwa oleh sebab itu Para Penggugat telah melayangkan Surat Somasi kepada Tergugat sebagaimana Surat :
 - 1) Surat Somasi dan Pemanggilan, tertanggal 11 September 2023, Nomor : 0159/KLF/IX/2023/Skh dari Para Penggugat melalui kuasa hukumnya.
 - Surat Jawaban dari Tergugat sebagaimana Surat Jawaban Somasi & Pemanggilan Nomor 49/JS/IX/2023 tertanggal 20 September 2023 dari **Yayuk Yuliana** d/a Gandu, RT 002/002, Kel/Des. Gandu, Mlarak, Kab. Ponorogo melalui kuasa hukumnya.
 - 2) Surat TANGGAPAN SURAT JAWABAN, tertanggal 27 September 2023, Nomor : 0161/KLF/IX/2023/Skh dari Para Penggugat melalui kuasa hukumnya intinya meminta imbal sewa lahan kepada Tergugat.
 - Jawaban /Tanggapan Somasi II, tanggal 05 Oktober 2023 Nomor 51/JS/X/2023, dari **Yayuk Yuliana** d/a Gandu, RT 002/002, Kel/Des. Gandu, Mlarak, Kab. Ponorogo melalui kuasa hukumnya intinya tidak mau memberikan prestasi dan tidak pula mau mengosongkan bangunan incasu.
10. Bahwa Tergugat terbukti Ingkar Janji/Wanprestasi berupa tidak menawarkan, menyerahkan Surat Ijin Usaha Milik Tergugat untuk dipakai

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Para Penggugat sejak 28 Februari 2023 hingga gugatan ini dibuat, sehingga atas Ingkar Janji atau Wanprestasi Tergugat dengan ini mohon atas hubungan/perjanjian sewa menyewa Lahan / Tanah Kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat berupa dua (2) Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 tersebut putus demi hukum karena Tergugat wanprestasi atau ingkar janji.

11. Bahwa oleh karena Kesepakatan berupa dua (2) Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 tersebut putus demi hukum karena wanprestasi atau ingkar janji dari Tergugat, Maka Para Penggugat memohon untuk Tergugat mengosongkan atas Bangunan dengan dimensi total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagian tanah yang oleh Tergugat dikuasai atas bangunan, mendapat manfaat, menghuni dan menempati yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu, Mangunharjo / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, sebagai berikut:

- Utara : Tanah Negara (Bengkok)
- Barat : Saluran tanah Negara (parit/ Selokan) atau Jalan Raya Siman / Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
- Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
- Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi

oleh Tergugat adalah **tidak mempunyai alas hak yang sah**

12. Bahwa dengan demikian karena atas Kesepakatan berupa dua (2) Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 tersebut putus demi hukum karena Tergugat wanprestasi atau ingkar janji dan Tergugat atas Penguasaan, mendapat manfaat, menghuni dan menempati bangunan diatas yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu, Mangunharjo / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo tersebut sehingga sudah seharusnya Para Penggugat memohon nantinya kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara incasu dapat memutus Tergugat **tidak mempunyai alas hak yang sah** dan atau untuk menyatakan, memerintahkan dan menghukum Tergugat untuk mengosongkan Bangunan yang berada diatas Tanah berupa Bangunan kurang lebih

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I
seluas 1479 m² dengan sertifikat No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas
nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak
Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Negara (Bengkok)
- Barat : Saluran tanah Negara (parit/ Selokan) atau Jalan Raya
Siman / Jl. Ki
Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
- Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
- Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi.

13. Bahwa dengan adanya Wanprestasi tersebut sudah seharusnya
Tergugat segera menyerahkan Bangunan kepada Para Penggugat dalam
keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya
maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa
dengan bantuan aparat yang berwenang dan atau yang instansi berwajib
lainnya.

14. Bahwa dengan Tergugat Ingkar Janji/ Wanprestasi, putus demi hukum
atas hubungan/perjanjian sewa menyewa Lahan / Tanah Kesepakatan
antara Para Penggugat dengan Tergugat berupa dua (2) Surat
Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 dan Tergugat **tidak mempunyai
alas hak yang sah** di Tanah Sewa Hak Milik No.: 578/Desa Bajang
dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo (Penggugat I), maka
bangunan yang dibuat oleh Tergugat diatas sebagian Tanah milik
Penggugat I menjadi milik Para Penggugat dan sudah seharusnya
diserahkan dari Tergugat kepada Para Penggugat sebagai Imbal Sewa
Lahan / Tanah sejak 27 Februari 2008 hingga 27 Februari 2023
sebagaimana diatur dalam Pasal III halaman 1 dan Pasal IV halaman 2,
Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 serta memohon kepada
Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menghukum Tergugat
menyerahkan kunci rumah dan atau gerbang / pagar atau penguasaan
kepada Para Penggugat.

15. Bahwa kemudian akibat Penguasaan, mendapat manfaat, menghuni dan
menempati bangunan diatas yang kemudian sekarang dikenal dengan
nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu,
Mangunharjo / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab.
Ponorogo oleh Tergugat Sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober
2023, atas Penggunaan Lahan/Tanah Penggugat I tersebut Para
Penggugat melalui Gugatan ini meminta keadilan dan kepastian hukum

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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
atas lahan/gugatan tersebut dengan meminta uang pengganti atas imbal/pembayaran sewa tanah/lahan.

16. Bahwa sebagai perbandingan, sebelah selatan dari tanah yang disewakan kepada Tergugat atau Tanah Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo. Terdapat Tanah atas nama Sriti yang kemudian dibangun bangunan oleh Penggugat I disebelah timur dan selatan Bangunan yang dibangun oleh Tergugat, dengan luas sekitar 42 m² + 315 m² = 357 m² dengan luas tanah seluas total 2.459 m² + 402 m² = 2.861 m² adapun taksiran harga sewa tanah dan Bangunan berkisar senilai Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) /bulan atau Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) / tahun.
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat memohon karena sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 (8) delapan bulan, Tergugat menguasai atas tanah dan bangunan, mendapat manfaat, menghuni dan menempati yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu, Mangunharjo / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, maka Para Penggugat meminta kepada Tergugat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menetapkan dan menghukum Tergugat atas Sewa Lahan dan Bangunan sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tiap bulannya atau Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) tiap tahunnya (besaran mengacu pada taksiran harga sewa diatas) sebagai Imbal sewa Tanah.
18. Bahwa maka sudah sepatutnya Para Penggugat berhak meminta Imbal atas Sewa Tanah yang sudah berjalan yang sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 atau selama Delapan (8) bulan maka Tergugat setidaknya harus membayar sejumlah 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) x 8 bulan = Rp. 160.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan mohon dinyatakan sah nilai Imbal atas Sewa Tanah tersebut diatas.
19. Bahwa hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak mau membayar atas Imbal Sewa Tanah sebagaimana sudah diminta dan ditegur dalam Surat Somasi Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya.
20. Bahwa akibat yang ditimbulkan Tergugat diatas, Para Penggugat dirugikan karena tidak ada imbal sewa tanah sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 kepada Para Penggugat maka, atas manfaat yang seharusnya dapat diterima oleh Para Penggugat dan untuk

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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

menjamin penguasaan hukum Para Penggugat sebagaimana berdasarkan Pasal 1250 KUHPerdara dan berdasarkan Buku Seluk Beluk dan Asas – asas Hukum Perdata (Bandung: 2000) yang ditulis oleh Riduan Syahrani, SH halaman 236 besaran bunga moratoir adalah 6 % (enam Persen) per Tahun mengacu pada Ketentuan Staatblad tahun 1848 No.22 berdasarkan Pasal 1250 KUHPerdara.

Menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6 (enam) % per tahun. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1250 KUH Perdata, bunga yang dituntut oleh kreditur tersebut tidak dengan maksimal bunga sebesar 6 (enam) % per tahun.

Maka besaran bunga yang diminta Para Penggugat adalah

Rp.240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) x 6 % =
Rp.14.400.000,00 (empat belas juta empat ratus rupiah) tiap tahun

- Yang diperhitungkan Imbal Sewa Tanah per bulan:
Rp. 14.400.000,00 (tiap tahun) : 12 (bulan) = Rp. 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) tiap bulannya
- Yang diperhitungkan Imbal Sewa Tanah per harinya:
Rp. 1.200.000,00 (tiap bulan) : 30 (hari) = Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) tiap harinya.

21. Bahwa dengan Tergugat telah tidak memberikan Imbal Sewa Tanah selama 8 Bulan maka dengan bunga moratoir 6% harus membayar sejumlah:

Rp. 1.200.000,00 x 8 Bulan = Rp.9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah).

Hingga Tergugat membayar bunga moratoir hingga dapat dilunasinya pengganti Imbal Sewa yang tidak dibayarkan sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 secara tunai, langsung dan seketika hingga Tergugat membayarkan uang atas Imbal sewa lahan, serta belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan hingga membayar seluruh pengganti imbal sewa beserta bunga atau hingga Tergugat mengosongkan secara sukarela Objek Sewa yang ditempati Tergugat tersebut.

22. Bahwa demikian maka Tergugat harus membayar sewa lahan sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 kepada Para Penggugat sejumlah

- a) uang Sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dan

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebesar Rp.9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, langsung dan seketika dengan penghitungan bunga Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) keterlambatan per hari, serta belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan hingga membayar seluruh pengganti imbal sewa beserta bunga atau hingga Tergugat mengosongkan secara sukarela Objek Sewa yang ditempati Tergugat tersebut.

23. Bahwa dalam Provisi Para Penggugat dengan tidak dapat digunakannya Ijin Usaha Milik Tergugat oleh Para Penggugat dan dengan Tidak pernah adanya Imbal Sewa atas Lahan / Tanah dari Tergugat kepada Para Penggugat maupun penggantinya, untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi dalam yang akan dialami oleh Para Penggugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo Pemeriksa Perkara terlebih dahulu memerintahkan Tergugat untuk

- a) Mengosongkan dan menyerahkan Bangunan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang dan atau yang instansi berwajib lainnya atas Bangunan dengan dimensi total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dan
- b) Membayar terlebih dahulu biaya pengganti Imbal Sewa Tanah Lahan / Tanah serta Tergugat harus membayar pengganti Imbal sewa lahan kepada Para Penggugat sejumlah
 - 1) uang Sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dan
 - 2) bunga moratoir sebesar Rp.9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, langsung dan seketika dengan penghitungan bunga Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) keterlambatan per hari, serta belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan hingga membayar seluruh pengganti imbal sewa beserta bunga hingga Tergugat mengosongkan secara sukarela Objek Sewa yang ditempati Tergugat tersebut.

24. Bahwa dipersamakan dengan denda keterlambatan pembayaran atas Pokok dan Bunga sehingga dari Pokok dan Bunga yang diderita Para

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ber alasan agar dapat menetapkan uang paksa (dwangsom) berdasarkan Pasal 606 Rv huruf a dan huruf b berupa denda sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan pembayaran Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika hingga Tergugat membayar seluruh kerugian Para Penggugat.

25. Bahwa agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, bantahan, gugatan kembali banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara incasu untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi, selanjutnya memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM PROVISI

Bahwa dengan Tergugat Ingkar Janji/ Wanprestasi, putus demi hukum atas hubungan/perjanjian sewa menyewa Lahan / Tanah Kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat berupa dua (2) Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 dan Tergugat **tidak mempunyai alas hak yang sah** di Tanah Sewa Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo (Penggugat I), maka melalui Provisi ini demi keadilan dan kepastian hukum Penggugat memohon

1. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi dalam yang akan dialami oleh Para Penggugat atas Wanprestasi / Ingkar Janjinya Tergugat dengan tidak memberikan Imbal Sewa atas Lahan / Tanah maka dalam pemeriksaan perkara ini, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo Pemeriksa Perkara terlebih dahulu memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan/mengosongkan Bangunan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang dan atau yang instansi berwajib lainnya atas Bangunan dengan dimensi total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagian

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dikuasai, mendapat manfaat, menghuni dan menempati sebagian dari tanah tersebut, sebagai berikut:

- Utara : Tanah Negara (Bengkok)
- Barat : Saluran tanah Negara (parit/ Selokan) atau Jalan Raya Siman / Jl. Ki Ageng Kutu, jalan Jetis - Ponorogo
- Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
- Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi

2. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi dalam yang akan dialami oleh Para Penggugat atas Wanprestasi / Ingkar Janjinya Tergugat maka dalam pemeriksaan perkara ini, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo Pemeriksa Perkara terlebih dahulu memerintahkan Tergugat untuk membayar terlebih dahulu biaya pengganti Imbal Sewa Tanah Lahan / Tanah sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 atau selama delapan (8) bulan Tergugat tidak membayar kepada Penggugat, maka setidaknya Tergugat harus membayar biaya pengganti Imbal Sewa Tanah Lahan / Tanah sejumlah 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) x 8 Bulan = Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dan bunga moratoir sebesar Rp.9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, langsung dan seketika dengan penghitungan bunga Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) keterlambatan per hari, serta belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan hingga membayar seluruh pengganti imbal sewa beserta bunga hingga Tergugat mengosongkan secara sukarela Objek Sewa yang ditempati Tergugat tersebut.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I sebagai Pemilik Sah dari Tanah yang di sewa Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik.. No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Negara (Bengkok)
 - Barat : Saluran tanah negara (parit/got), Jalan Raya Siman /Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
 - Selatan : Tanah 548 atas nama Sriti
 - Timur : Tanah Yasan

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menetapkan Sah Kesepakatan sewa - menyewa

Tanah sebagaimana atas dua (2) Surat Pernyataan bersama Terkait Sewa menyewa Lahan / Tanah tertanggal 27 Februari 2008 sehingga antara Para Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum sejak 27 Februari 2008 hingga 28 Oktober 2023.

4. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi/ Ingkar Janji kepada Para Penggugat, dengan Tergugat tidak pernah menawarkan, menyerahkan dan memakai Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat untuk imbalan kepada Para Penggugat sejak tanggal 28 Februari 2023 hingga Gugatan ini diajukan.
5. Menyatakan dan menetapkan Para Penggugat mempunyai hak yang Sah atas Bangunan yang didirikan Tergugat sebagai Imbal Sewa atas Lahan / Tanah Pada Jangka waktu 15 tahun sebagaimana diatur dalam halaman 1 Pasal III dan halaman 2 Pasal IV Kesepakatan sebagaimana atas dua (2) Surat Pernyataan bersama Terkait Sewa menyewa Lahan / Tanah tertanggal 27 Februari 2008 dengan dimensi total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo dari sebagian tanah yang oleh Tergugat menguasai atas tanah dan bangunan, mendapat manfaat, menghuni dan menempati yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu, Mangunharjo / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Negara (Bengkok)
 - Barat : Saluran tanah Negara (parit/Selokan) atau Jalan Raya Siman / Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
 - Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
 - Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi
6. Menyatakan dan menetapkan hubungan/perjanjian sewa menyewa Lahan / Tanah antara Para Penggugat dan Tergugat sebagaimana dua (2) Surat Pernyataan bersama tertanggal 27 Februari 2008 dengan dimensi total tanah dan Bangunan seluas kurang lebih 747 M² yang disewakan kepada Tergugat dengan batas – batas:
 - Utara : Tanah Negara (Bengkok)
 - Barat : Saluran tanah Negara (parit/Selokan) atau Jalan Raya

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id / Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke

Ponorogo

- Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
- Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi

yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, Kesemuanya putus demi hukum semenjak diajukan gugatan oleh Penggugat karena wanprestasi atau ingkar janji dari Tergugat;

7. Menyatakan dan menetapkan karena Tergugat Wanprestasi, Tergugat **tidak mempunyai alas hak yang sah** atas Bangunan dengan dimensi total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagian tanah yang oleh Tergugat dikuasai atas bangunan, mendapat manfaat, menghuni dan menempati yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu, Mangunharjo / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, sebagai berikut:

- Utara : Tanah Negara (Bengkak)
- Barat : Saluran tanah Negara (parit/ Selokan) atau Jalan Raya Siman / Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
- Selatan : Tanah SHM548 atas nama Sriti
- Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi

8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang berada di dalam Bangunan untuk menyerahkan Bangunan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang / alat Negara dan atau yang instansi berwajib lainnya atas Bangunan dengan dimensi kurang lebih total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang berlokasi di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, dengan batas – batas sebagian tanah yang oleh Tergugat dikuasai atas bangunan, mendapat manfaat,

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 menghukum tergugat menempati yang kemudian sekarang dikenal dengan nama HBI Indah Café dan Karaoke yang beralamat di Jl. Ki Ageng Kutu / Jalan Raya Siman, Desa Bajang, Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo, sebagai berikut:

- Utara : Tanah Negara (Bengkok)
- Barat : Saluran tanah Negara (parit/ Selokan) atau Jalan Raya Siman / Jl. Ki Ageng Kutu, jalan dari Jetis dan ke Ponorogo
- Selatan : Tanah SHM 548 atas nama Sriti
- Timur : Parit / Selokan / Saluran Irigasi.

untuk menyerahkan kunci rumah dan atau gerbang / pagar atau penguasaan kepada Para Penggugat.

9. Menyatakan dan menetapkan Sah para Penggugat berhak atas Imbal atas Sewa Tanah yang sudah berjalan sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 dari Tergugat kepada Para Penggugat sejumlah uang Sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah).

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang pengganti Imbal Sewa Tanah yang sudah berjalan sejak 28 Februari 2023 hingga 27 Oktober 2023 atau selama Delapan (8) bulan, demikian Tergugat dibebankan membayar uang pengganti Imbal Sewa Tanah sejumlah dari Tergugat kepada Para Penggugat sejumlah uang Sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah)

11. Menyatakan dan menetapkan Sah para Penggugat berhak besaran bunga Moratoire sebesar 6 (enam) % per tahun yang harus dibayarkan Tergugat kepada Para Penggugat, maka bunga moratoire yang harus dibayar Tergugat kepada Para Tergugat sejak 28 Februari 2023 hingga 27 Oktober 2023 atau selama Delapan (8) bulan sebesar Rp. 9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, langsung dan seketika dengan penghitungan bunga Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) keterlambatan per hari, serta belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan tetap membayar seluruh pengganti imbal sewa beserta bunga hingga Tergugat mengosongkan secara sukarela Objek Sewa yang ditempati Tergugat tersebut.

12. Menghukum bunga moratoire yang harus dibayar Tergugat kepada Para Tergugat sejak 28 Februari 2023 hingga 27 Oktober 2023 atau selama Delapan (8) bulan sebesar Rp. 9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, langsung dan seketika dengan penghitungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamah.go.id bunga Rp. 400.000,00 (empat puluh ribu rupiah) keterlambatan per hari, serta belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan tetap membayar seluruh pengganti imbal sewa beserta bunga hingga Tergugat mengosongkan secara sukarela Objek Sewa yang ditempati Tergugat tersebut

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum berupa uang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, bantahan, gugatan, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij Voorraad*).

15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara.

SUBSIDAIR

- Namun bila Majelis berpendapat lain, dengan ini Penggugat mohonkan untuk putusan yang seadil – adilnya (*et aequae et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat maupun Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk FAJAR PRAMONO, S.H, M.H Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Desember 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Revisi /Perbaikan pada Halaman 3 Dalil Posita Poin 7 yang semula berbunyi:

7. Bahwa andai Tergugat dengan Imbalan dengan menyerahkan, Pemakaian Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat secara hukum (formal) bertentangan dengan hukum dimana Surat Ijin Usaha bersifat Pribadi dan tidak boleh dipinjamkan/dialihkan kepada pihak lain dan secara

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak dapat digunakan bersama kedua belah pihak, sehingga tidak dapat dipakai bersama oleh Penggugat.

- **Terdapat Perubahan Revisi/Perbaikan Gugatan Menjadi :**

7. Bahwa meskipun Tergugat menyerahkan Imbalan kepada Para Penggugat berupa pemakaian bersama Ijin Usaha maka secara hukum (formal) bertentangan dengan hukum, dimana Surat Ijin Usaha bersifat Pribadi dan tidak boleh dipinjamkan/dialihkan kepada pihak lain dan secara materiil (nyata) tidak dapat digunakan bersama kedua belah pihak, sehingga Surat Ijin Usaha tersebut tidak dapat dipakai bersama dalam hal ini digunakan oleh Penggugat.

2. Revisi /Perbaikan pada Halaman 5 Dalil Posita Poin 16 yang semula berbunyi :

16. Bahwa sebagai perbandingan, sebelah selatan dari tanah yang disewakan kepada Tergugat atau Tanah Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo.

Terdapat Tanah atas nama Sriti yang kemudian dibangun bangunan oleh Penggugat I disebelah timur dan selatan Bangunan yang dibangun oleh Tergugat, dengan luas sekitar $42 \text{ m}^2 + 315 \text{ m}^2 = 357 \text{ m}^2$ dengan luas tanah seluas total $2.459 \text{ m}^2 + 402 \text{ m}^2 = 2.861 \text{ m}^2$ adapun taksiran harga sewa tanah dan Bangunan berkisar senilai Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) /bulan atau Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) / tahun.

- **Terdapat Perubahan Revisi/Perbaikan Gugatan Menjadi :**

16. Bahwa sebagai perbandingan dan mohon sebagai Pertimbangan, sebelah selatan dari tanah yang disewakan sebagian kepada Tergugat atau selatan dari Tanah Sertifikat Hak Milik No.: 578/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² atas nama Budi Utomo, terdapat Tanah dengan SHM 548 atas nama Sriti yang kemudian dibangun bangunan oleh Penggugat I disebelah timur dan selatan Bangunan yang dibangun oleh Tergugat.

Dilakukan Taksir atas Tanah Milik Penggugat I dan sebagian tanah yang disewa dan kemudian didirikan Bangunan oleh Tergugat serta ditambah Tanah Milik Sriti yang dibangun bangunan oleh Penggugat I dengan luas total sekitar $42 \text{ m}^2 + 315 \text{ m}^2 = 357 \text{ m}^2$ dengan luas total tanah seluas $2.459 \text{ m}^2 + 402 \text{ m}^2 = 2.861 \text{ m}^2$ maka didapat Total taksiran harga sewa atas kedua SHM (SHM 578 dan SHM 548) tanah dan Bangunan berkisar senilai Rp. 40.000.000,00 (empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) /bulan atau Rp. 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) / tahun.

3. Revisi /Perbaikan pada Halaman 10 Dalil Petitum Poin 9 yang semula berbunyi :

9. Menyatakan dan menetapkan Sah para Penggugat berhak atas Imbal atas Sewa Tanah yang sudah berjalan sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 dari Tergugat kepada Para Penggugat sejumlah uang Sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah).

• **Terdapat Perubahan Revisi/Perbaikan Gugatan Menjadi :**

9. Menyatakan dan menetapkan Sah para Penggugat berhak atas pengganti Imbal atas Sewa Tanah (karena Wanprestasi Tergugat kepada Para Penggugat) yang sudah berjalan sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 dari Tergugat kepada Para Penggugat sejumlah uang Sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Premature

Bahwa sebagaimana dalam surat pernyataan (perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 menyatakan kesepakatan bahwa: *Pihak Kedua (Tergugat) menempati dan mempergunakan tanah dan bangunan tersebut selama 25 tahun terhitung mulai dibuatnya perjanjian ini. Dan selanjutnya akan menyerahkan bangunan dan akan menjadi hak milik Pihak Kesatu (Para Penggugat), apabila sudah habis masa perjanjian tersebut*”;

Bahwa perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat selama **25 (duapuluh lima) tahun** terhitung sejak 27 Februari 2008 tentunya akan berakhir pada 26 Februari 2033, sehingga jelas-jelas gugatan Para Penggugat masih belum waktunya untuk diajukan ke Pengadilan, karena diajukan pada tahun 2023;

Sebagaimana dalam bukunya M.Yahya Harahap dalam hukum acara perdata

Tentang gugatan ,persidangan,penyitaan,pembuktian dan putusan pengadilan; menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal; 457), sifat dan keadaan premature melekat pada; “Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai (belum usai)”, hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pasal 1243 jo pasal 1238 KUH Perdata. Maka nyatalah gugatan para penggugat prematur, oleh karenanya gugatan para Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima karena premature;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- Bahwa dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan seorang atau pihak yang bernama **Sriti** yang memiliki tanah yang berada di SHM No. 578 atas nama Budi Utomo, akan tetapi nama tersebut tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat padahal jelas-jelas orang tersebut ada keterkaitannya dengan perkara a quo;
- Bahwa sebagaimana Surat Pernyataan (perjanjian) pada halaman 2 pasal 5 disebutkan bahwa: "*perjanjian ini tidak akan berakhir apabila salah satu darinya meninggal dunia dan akan diteruskan oleh ahli warisnya masing-masing*", oleh karena **Sdr. Cipto Suroso** telah meninggal dunia maka seluruh ahli warisnya harus dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, hal ini tidak dilakukan oleh Para Penggugat, sedangkan almarhum memiliki dua (2) orang anak yaitu; Satya Hardika (23 Tahun) dan Dova Alvaro (14 Tahun). Maka nyatalah gugatan para penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak, oleh karenanya gugatan para Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

3. Gugatan Penggugat Obscuur libels

- a. Bahwa antara surat pernyataan (perjanjian) dengan dalil gugatan Penggugat tidak berkesesuaian, hal ini dapat di lihat dalam surat Pernyataan (Perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 halaman 1 pasal III yang berbunyi: "*Pihak Kedua (Tergugat) akan menempati bangunan yang dibangun diatas tanah tersebut selama 25 tahun dengan perincian 15 tahun sewa tanah dan 10 tahun untuk imbalan pihak kesatu (Para Penggugat) memakai **ijin usaha** milik pihak kedua (Tergugat)*" Sedangkan dalam gugatan Para Penggugat halaman 3 poin 4 mendalilkan: 15 tahun sewa tanah dan 10 tahun juga sewa tanah.

Hal tersebut **tidak berkesesuaian/ kontradiksi, kabur dan tidak jelas** karena antara Pernyataan (perjanjian) dengan gugatan para Penggugat, karena Para Penggugat salah dalam memahami isi pernyataan (perjanjian), dalam pernyataan telah dinyatakan bahwa 10

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang digunakan dalam memakai Ijin usaha, bukan sewa tanah sebagaimana yang dimaksud oleh para Penggugat, sehingga sewa tanah dan bangunan tetap 25 tahun untuk digunakan/ dikuasai oleh Tergugat;

- b. Dalam revisi gugatan Penggugat halaman 2 merevisi halaman 10 poin 9 yang mendalikan nilai/ nominal uang sewa sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah), akan tetapi dari mana nominal tersebut bisa meuncul padahal dalam surat pernyataan (perjanjian) tidak pernah didalilkan/ disebutkan uang sewa sebesar itu, bahkan

4. Gugatan Penggugat salah mencantumkan titel gugatan wanprestasi

Bahwa sebagaimana unsur-unsur gugatan wanpreasstasi adalah:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dari unsur-unsur tersebut dapat dilihat bahwa Tergugat tidak ada satu unsurpun yang dilanggar, karena pernyataan (perjanjian) berakhir pada tahun 2033 (atau 25 tahun sejak dibuatnya pernyataa/ perjanjian pada tahun 2008), sehingga gugatan Penggugat salah dalam mencantumkan titel gugatan wanprestasi dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa dalam hal gugatan para Penggugat, gugatan para Penggugat masuk dalam kategori cacat formil oleh karenanya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa, pada prinsipnya Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya tertanggal 31 Oktober 2023, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa poin 1 Gugatan Para Penggugat adalah benar, obyek tersebut merupakan obyek perkara yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat, yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 578, luas: **2459 M²**, atas nama Budi Utomo yang terletak di Desa Bajang, Kecamatan Mlarak, Kabupaten Ponorogo dan luas tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat dengan batas-batas:
Sebelah utara : tanah negara (Bengkok);

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id: saluran air (Jalan Raya Siman Ponorogo);

Sebelah Selatan : tanah milik Ibu Sriti;

Sebelah timur : Tanah Yasan;

3. Bahwa poin 2 Gugatan Para Penggugat adalah benar, yakni berdasarkan surat kesepakatan bersama (perjanjian) antara Para Penggugat dengan Tergugat yang telah ditandatangani tertanggal 27 Februari 2008 dan akan berakhir pada Februari 2033 Atau selama **25 (dua puluh lima) tahun** dengan obyek tanah sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi gugatan ini diajukan oleh para Penggugat dimana perjanjian tersebut masih belum berakhir, sehingga belum ada dasar perbuatan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Bahwa poin 3 Gugatan Para Penggugat adalah tidak benar, karena apa yang didalilkan Para Penggugat tidak disampaikan/ tidak dituangkan dalam surat pernyataan (Perjanjian) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, secara eksplisit, jelas dan nyata bahwa SHM No. 578 dengan luas **2459 M²** sebagai obyek yang diperjanjikan, **tidak** ada kata/ kalimat yang menyatakan "**Sebagian**" artinya obyek yang diperjanjikan adalah keseluruhan yakni seluas **2459 M²**, hal itu adalah hal yang rasional dan realistis apabila Tergugat akhirnya mengambil Keputusan berani mendirikan bangunan permanen yang nilai/ biayanya sangat fantastis, selain itu Tergugat berencana untuk mengembangkan usahanya dengan mendirikan bangunan lagi hingga ke bagian belakang karena merupakan satu kesatuan bagian dari SHM No. 578 beserta luasannya, bahkan Tergugat sudah mengurus IMB (ijin mendirikan bangunan), membuat jembatan yang menghubungkan lokasi kegiatan dengan bagian depan;

Selain membangun jembatan Tergugat juga membangun pondasi keliling atas tanah bagian belakang guna untuk pengembangan usaha Tergugat, namun terjeda sebentar karena Tergugat kehabisan modal, sehingga tertunda melanjutkan pembangunannya. Namun tiba-tiba Para Penggugat menguasai dan mendirikan tempat usaha karaoke diatas tanah yang diperjanjikan tersebut (di posisi jembatan dan pondasi yang telah dibangun Tergugat) hal itu tanpa sepengetahuan, tanpa ijin dan tanpa bicara pada Tergugat, bahkan selama 14 tahun Sebagian tanah tersebut dikuasai, dinikmati sendiri oleh Para Penggugat tanpa memberikan sedikitpun kompensasi pada Tergugat;

Bahwa perlu diketahui dan sebagai catatan: bahwa sebelum adanya surat pernyataan (perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 tersebut antara

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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

Para Penggugat dan almarhum suami Tergugat sudah terjadi kesepahaman/ kesepakatan secara lisan atas penggunaan lahan/ tanah SHM No. 578 luas: 2459 M² tersebut yakni dibuktikan dengan didirikannya tempat usaha Tergugat dari bagian depan hingga membuat jembatan di belakang dengan IMB tahun 2002 atas nama Tergugat serta membangun pondasi keliling, sehingga dalam rangka untuk menjaga komitmen tersebut maka dibuatlah surat pernyataan (perjanjian) pada tahun 2008 oleh kedua belah pihak;

5. Bahwa poin 4 dan 5 Gugatan Para Penggugat adalah tidak sepenuhnya benar, Para Penggugat terjadi *miss understanding* (gagal paham) dalam memahami surat pernyataan (perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 tersebut, karena yang benar adalah surat pernyataan (perjanjian) tersebut berlaku selama 25 (duapuluh lima) tahun atau berakhir pada Februari 2033. Sedangkan terkait penggunaan ijin usaha bersama yang dimaksud adalah jika Para Penggugat ingin usaha bisa menggunakan ijin usaha tersebut dengan alasan:

- Penggugat II (Lilik Hartatik) salah satu pendiri ijin usaha bersama Tergugat dan masuk dalam struktur organisasi badan usaha sehingga Penggugat II bukan orang lain dalam badan usaha tersebut;
- Penggugat II bukan orang lain/ saudara kandung Tergugat sehingga semuanya bisa dimusyawarahkan secara kekeluargaan;
- Para Penggugat tidak perlu lagi mengeluarkan biaya dalam pengurusan/ pembuatan ijin usaha karena sudah ditanggung oleh Tergugat;
- Ijin usaha dalam kegiatannya tidak hanya satu bidang usaha saja, namun banyak, sehingga Para Penggugat bisa menggunakan ijin usaha dalam bidang lain yang berbeda dengan Tergugat yang tercantum dalam ijin usaha tersebut;

Hal mana terkait ijin usaha, pada saat penandatanganan surat pernyataan (perjanjian) tersebut kedua belah pihak sudah membuat kesepahaman bersama (sama-sama paham, mengerti dan menerima), sehingga apabila Para Penggugat ingin menggunakan ijin usaha untuk 1 bulan, 1 tahun ataupun 10 tahun sesuai kesepakatan merupakan hak Para Penggugat, untuk menggunakannya atau tidak menggunakannya pun **terserah** pada Para Penggugat, yang jelas Tergugat tidak keberatan dan tidak perlu menyodorkan pada para Penggugat, toh pada kenyataannya para Penggugat juga mengambil manfaat baik secara langsung atau tidak atas ijin usaha tersebut pada decade tahun-

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagaimana pasal pernyataan atau perjanjian yang terdiri hanya 1 lembar tertanggal 27 Februari 2008 pasal 1 pada poin intinya disepakati bahwa tergugat tidak keberatan *apabila* pihak Para Penggugat ikut menggunakan ijin usaha, makna "**apabila**" disini adalah boleh dan bukan merupakan kewajiban Tergugat; Bahwa apa yang telah disepakati kedua belah pihak dalam surat pernyataan (perjanjian) adalah peraturan perundang-undangan yang harus ditaati, apabila para pihak ingin merubah perjanjian maka harus ada kata mufakat dan apabila tidak ada kata mufakat maka para pihak bisa melakukan **gugatan pembatalan perjanjian terlebih dahulu** bukan gugatan wanprestasi sebagaimana perkara a quo yang jelas-jelas masih premature;

6. Bahwa poin 6 Gugatan Para Penggugat masih terlalu premature yang telah mengambil kesimpulan atas perkara a quo sebagai gugatan wanprestasi;

- Surat pernyataan (perjanjian) berakhir pada tahun 2033, sedangkan gugatan diajukan pada tahun 2023
- Tergugat menyimpan berkas ijin usaha dengan maksud agar tidak rusak dan tidak hilang, apabila Para Penggugat menghendaki ingin menggunakannya maka bisa bilang/ meminta/ meminjam pada Tergugat maka Tergugat akan terbuka, akan tetapi selama ini yang terjadi Para Penggugat justru memusuhi Tergugat dengan berbagai cara, dengan menyuruh orang lain untuk menyerang Tergugat bahkan Para Penggugat tidak ada itikad baik bahkan hingga menggugat di Pengadilan, bagaimana Tergugat mau bicara baik-baik apabila Para Penggugat seperti itu;

7. Bahwa poin 7 dan 9 Gugatan Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan fakta, proses dan pembuatan Badan Hukum Ijin Usaha sebagaimana Akta Notaris: Ny. *Mardiana Maruwi, SH "Kantor Notaris dan PPAT" tanggal 15 Maret 2000*, sejak awal telah terjadi kesepakatan bersama bahwa Penggugat II (Lilik Hartatik) dan Tergugat sebagai pendiri (badan pendiri) atas Badan Hukum Ijin Usaha tersebut, telah disepakati semua biaya yang timbul dalam proses pembuatannya/ pengurusannya ditanggung sepenuhnya oleh Tergugat, kemudian disimpan oleh Tergugat, apabila Para Penggugat ingin menggunakannya dipersilahkan dengan jangka waktu maksimal 10 tahun saja dengan sektor usaha lain (bidang usaha lain) yang belum dijalankan oleh Tergugat dan Tergugat tidak akan mempersulit.

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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

Para Penggugat dan para Penggugat juga berhak menggunakan ijin usaha tersebut, Sehingga sudah selaras dengan bunyi surat pernyataan/ perjanjian terkait ijin usaha (Badan Hukum Usaha) antara Para Penggugat dan Tergugat, Penggunaan ijin usaha tersebut bukanlah pinjam meminjam sebagaimana yang Para Penggugat dalilkan akan tetapi ikut memakai, karena Penggugat II dan Tergugat sama-sama badan pendiri, sehingga hal ini tidak ada yang bertentangan dengan hukum apapun, yang ada hanya misskomunikasi/ kesalahpahaman saja;

8. Bahwa poin 8, 10, 11, 12 dan 13 Gugatan Para Penggugat adalah tidak benar, sekali lagi Tergugat pertegas bahwa antara para Penggugat dan Tergugat tidak ada yang wanprestasi, karena sebagaimana dalam surat pernyataan (perjanjian) Tergugat masih sah untuk menempati, mengelola, menguasai lahan obyek sengketa (obyek perkara) tersebut hingga Februari 2033, justru sebaliknya Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai sepihak atas obyek sengketa untuk kepentingan dan keuntungan pribadinya tanpa ijin, tanpa bicara dan tanpa kesepakatan dengan Tergugat, sehingga Tergugat merasa dirugikan secara moril dan materiil;

Bahwa dalam perjanjian atau pernyataan tidak diatur secara teknis dan spesifik bahwa Tergugat harus menawarkan atau menyerahkan ijin usaha kepada Para Penggugat, sehingga diamnya Tergugat bukan suatu kesalahan/ ingkar janji;

9. Bahwa poin 14 dan 15 Gugatan Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak mendasar, yang benar adalah bahwa Tergugat menguasai dan mengelola lahan tersebut medasarkan surat pernyataan/ perjanjian yang telah disepakati, diatanda tangani pihak para Penggugat dan Tergugat dan akan berakhir Februari 2033, sehingga sangat beralasan hukum atas pengelolaan tanah tersebut secara keseluruhan luas sebagaimana SHM No. 578 luas: 2459 M² tersebut sebagaimana pasal 3 dan 4 maka kembali pada jawaban poin 5 mendasarkan pasal 1 pernyataan/ perjanjian yang terdiri dari 1 lembar surat;
10. Bahwa poin 16 – 25 Gugatan Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak mendasar, karena Para Penggugat gagal memahami atas kesepakatan dalam surat pernyataan (perjanjian) tersebut yang menjadi pokok persoalan adalah tentang penggunaan ijin usaha selama 10 tahun yang didalilkan oleh para Penggugat dengan tidak menyerahkannya ijin usaha tersebut pada Para Penggugat dianggap merupakan perbuatan

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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, kemudian Para Penggugat menuntut ganti rugi atau imbal sewa, maka Tergugat sangat keberatan dan menolak dengan alasan sebagaimana Tergugat sampaikan pada jawaban-jawaban tersebut diatas;

11. Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah tidak sepenuhnya benar, karena hanya pengulangan saja dari poin-poin sebelumnya dan semuanya sudah Tergugat tanggapai semua, apabila tidak tertanggapi berarti dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada relevansinya dengan pokok perkara ini;
12. Bahwa terhadap hal-hal lain sengaja Tergugat tidak tanggapai dan akan Tergugat tanggapai pada pembuktian dan kesimpulan nanti;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa apa yang terurai dalam jawaban Tergugat Konvensi mohon dianggap terulang kembali dalam gugatan balik atau dalam Rekonvensi ini seluruhnya;
2. Bahwa dengan adanya Rekonvensi ini maka secara otomatis Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi menjadi Para Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap berpedoman pada surat pernyataan/ perjanjian ditandatangani **tertanggal 27 Februari 2008 dan berakhir pada bulan Februari 2033** dengan obyek yang diperjanjikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 578, Luas $\pm 2459 \text{ m}^2$ dalam Surat Ukur No. 33 tertanggal 29 November 2001 dan tidak ada kata **Sebagian atas perjanjian penggunaan lahan (tanah) tersebut**;
4. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah menguasai sebagian tanah hak sewa atas Penggugat Rekonvensi dengan mendirikan usaha karaoke sendiri, kemudian Para Tergugat Rekonvensi mendapatkan keuntungan dan manfaat atas penguasaan tanah/ bangunan tersebut, namun Para Tergugat Rekonvensi tidak memberikan kontribusi apapun pada Penggugat Rekonvensi selama ± 14 tahun terhitung sejak tahun 2009 hingga sekarang, sedangkan Penggugat Rekonvensi telah membangun jembatan permanen dengan IMB maupun pondasi keliling atas lahan bagian belakang tersebut;
5. Bahwa tiba-tiba pada tahun 2019 Para Tergugat Rekonvensi menguasai dengan membangun usaha diatas lahan/ tanah hak sewa tersebut tanpa ijin/ tanpa bicara apapun pada Penggugat Rekonvensi, dikarenakan selama ± 14 tahun (terhitung sejak 2009 hingga sekarang) Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materii dan imateriil yang tidak sedikit

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Maka Para Tergugat Rekonvensi harus memberikan kompensasi dari hasil usahanya tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, dengan rincian sebagai berikut:

- Dalam 1 hari, 1 room karaoke bisa menghasilkan Rp. 500.000,-
 - 1 hari, Rp. 500.000,- x 10 room karaoke = Rp. 5.000.000,-
 - 1 bulan, Rp. 5.000.000,- x 30 hari = Rp. 150.000.000,-
 - 1 tahun, Rp. 150.000.000,- x 12 bulan = Rp. 1.800.000.000,-
- Sehingga Rp. 1.800.000.000,- x 14 tahun = **Rp. 25.200.000.000,-**
(dua puluh lima milyar dua ratus juta rupiah), nominal tersebut mohon dibayarkan dari Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa selain lahan tersebut diatas yang dikuasai sepihak oleh para Tergugat Rekonvensi dengan tanpa bicara dengan Penggugat Rekonvensi yaitu bangunan permanen yang oleh Penggugat Rekonvensi direncanakan untuk usaha penambahan room karaoke sedapatnya terdiri 2 room namun bangunan tersebut dikuasai sepihak oleh para Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil yang tidak sedikit, maka para Tergugat Rekonvensi harus memberikan kompensasi hasil usaha tersebut yang apabila dipakai usaha karaoke 2 room karaoke adalah
- Jika 1 hari Rp. 500.000,- x 2 room karaoke = Rp. 1.000.000,-
 - Jika 1 bulan Rp. 1.000.000,- x 30 hari berarti = Rp. 30.000.000,-
 - Jika 1 tahun Rp. 30.000.000,- x 12 bulan berarti = Rp. 360.000.000,-
- Sehingga Rp. 360.000.000,- x 10 tahun = Rp. 3.600.000.000,-**
7. Bahwa sepanjang tidak ada gugatan pembatalan Surat pernyataan (perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 maka Penggugat Rekonvensi berhak atas sewa tanah obyek tersebut selama 25 tahun yang berakhir pada tahun 2033;
8. Bahwa terhadap pelaksanaan kewajiban hukum bagi Penggugat Rekonvensi sudah benar dan telah sesuai dengan Surat pernyataan (perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 tersebut;

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat/ Penggugat Rekonvensi kemukakan di atas, maka Tergugat/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Hakim, mengadili dan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara (Konvensi):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi

Menghentikan segala aktifitas/ kegiatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi di tanah hak sewa milik Penggugat Rekonvensi

Dalam Pokok Perkara (Rekonvensi)

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kompensasi/ manfaat selama sebagian tanah yang dikuasainya \pm 14 tahun kepada Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 25.200.000.000,- (*dua puluh lima milyar dua ratus juta rupiah*) dan sebesar **Rp. 3.600.000.000** (*tiga milyar enam ratus juta rupiah*);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 8 Januari 2024, dan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 17 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3502081505710001 atas nama Budi Utomo, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3502084112700001 atas nama Lilik Hartatik, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat pernyataan atas nama Pihak kesatu Budi Utomo dan Lilik Hartatik dan Pihak kedua Yayuk Yuliana dan Cipto Suroso tertanggal 27 Februari 2008, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Pihak kesatu Yayuk Yuliana dan pihak kedua Budi Utomo tertanggal 27 Februari 2008, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi SHM Nomor 548 luas 402 M² atas nama Sriti yang terletak di Desa Bajang Kecamatan Mlarak Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi SHM Nomor 578 luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang terletak di Desa Bajang Kecamatan Mlarak Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat keterangan tertanggal 6 September 2023 dari Kecamatan

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mahkamah Agung Republik Indonesia Kabupaten Ponorogo Nomor

594/307/405.30.08/2003, diberi tanda bukti P-7;

8. Fotokopi Surat keterangan dari Dinas Penanaman modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Ponorogo tertanggal 7 September 2023 Nomor 503/1103/405.16/3023, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah tertanggal 14 September 2009 Nomor 118/KP/405.27/PDM/IX/2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Ijin Tetap Usaha Pariwisata (ITUP) tertanggal 31 Maret 2010 Nomor 503/09/ITUP/405.27/2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Perizinan Berusaha Berbasis Resiko Nomor Induk Berusaha 9120106772837 diterbitkan pada 23 Juli 2019 oleh Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal hingga Perubahan ke 3 pada tanggal 14 Maret 2023, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Somasi dan Pemanggilan kepada Yayuk Yuliana tanggal 11 September 2023 Nomor 0159/KLF/IX/2023/Skh, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Jawaban Somasi dan Pemanggilan kepada Budi Utomo dan Lilik Hartatik tanggal 20 September 2023 Nomor 49/JS/IX/2023, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Tanggapan Surat Jawaban dari Kartika Law Firm kepada M.Naziri, S.H.I, M.H tertanggal 27 September 2023 Nomor 0161/KLF/IX/2023/Skh, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Jawaban/Tanggapan Somasi II dari M Naziri, S.HI & Rekan tertanggal 5 Oktober 2023 Nomor 51/JS/X/2023, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi, Surat Keterangan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Sudirman, Kantor Cabang Ponorogo Jln. Jend.Sudirman N.43 Ponorogo, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi SHM Nomor 578 luas 2459 M² atas nama Budi Utomo yang terletak di Desa Bajang Kecamatan Mlarak Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Kateno tertanggal 13 Maret 2024, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Wanto tertanggal 13 Maret 2024, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi salinan Akta Perseroan Komanditer CV Maharani, diberi tanda

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-20 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti P-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat diatas, Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. SUJADMIKO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan pemasok material terhadap bangunan yang digunakan sebagai usaha café yang terletak di jalan raya Siman Desa Bajang Kecamatan Mlarak Kabupaten Ponorogo;
- Bahwa Saksi memasok material sejak awal pembangunan dimulai yaitu sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2007;
- Bahwa setahu Saksi bangunan yang kemudian digunakan sebagai usaha café tersebut adalah milik Pak Budi Utomo (Penggugat I);
- Bahwa yang memerintah Saksi untuk memasok material bangunan adalah Penggugat I sendiri;
- Bahwa bangunan yang Saksi pasok material tersebut tempatnya di belakang, sedangkan saat itu yang didepannya juga sudah ada bangunan kecil untuk jualan soto dan dawet dan belum ada bangunan permanen yang besar;
- Bahwa bangunan yang dibangun oleh Penggugat I adalah berupa kamar-kamar ada juga mushola dan kantor dan bangunan tersebut berada di timur sungai;
- Bahwa Saksi tidak tahu keadaan bangunannya sekarang;
- Bahwa setahu Saksi nama bangunan café milik Penggugat I tersebut bernama 'Maharani' dan bukan 'HBI';
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah untuk bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi dasar Penggugat I membangun bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut milik Penggugat I atau bukan, Saksi tahunya bekerja dan dibayar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Yayuk Yuliana (Tergugat), karena adiknya bu Lilik Hartatik (Penggugat II) sedangkan bu Lilik Hartatik adalah istri dari Penggugat I;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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-mahkamah-agung-id

Tergugat;

- Bahwa setelah pembangunan selesai tahun 2007, Saksi tidak pernah berhubungan lagi dengan Penggugat I,
- Bahwa Saksi tahu nama kafe Maharani sejak dibangun saat itu sedangkan untuk kegiatan kafe Maharani tersebut Saksi tidak tahu;

2. MUHAMMAD ARIFIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan tukang bangunan yang pernah mengerjakan proyek bangunan di obyek sengketa yaitu di jalan Raya Siman Desa Bajang Kecamatan Mlarak Kabupaten Ponorogo;
- Bahwa Saksi mengerjakan pekerjaan tersebut kisaran tahun 2007 bulan Juli selama kurang lebih 7 (tujuh) bulan;
- Bahwa yang dibangun yaitu mess/kamar dan ruangan-ruangan;
- Bahwa yang memerintah Saksi untuk membangun adalah Pak Budi (Penggugat I), namun Saksi tidak mengetahui tujuan Penggugat untuk apa bangunan tersebut karena Saksi hanya mengerjakan saja, yang mana waktu itu tukangnyanya ada tiga orang, membangun bangunan sepuluh ruangan ukuran 3x4 m;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dipakai untuk apa bangunan tersebut karena Saksi terakhir ke lokasi tersebut pada saat membangun tempat itu;
- Bahwa Penggugat I merupakan pemilik tanah dan bangunan di lokasi tersebut. Saksi tahu karena diberitahu oleh Penggugat I;
- Bahwa di depan bangunan yang saksi bangun ada ada rumah makannya namun milik siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa saat Saksi bekerja di bangunan tersebut sudah ada tulisan rumah makan namun Saksi tidak tahu nama rumah makan tersebut;

3. LASIMIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan tukang bangunan yang diperintah oleh Penggugat I untuk mengerjakan bangunan di pinggir jalan raya, tetapi Saksi tidak tahu nama jalannya;
- Bahwa Saksi membangun disitu selama kurang lebih 7 (tujuh) bulan pada tahun 2007, bekerja satu team dengan Saksi Arifin;
- Bahwa setahu Saksi bangunan tersebut milik Penggugat I;
- Bahwa yang Saksi bangun berupa ruangan-ruangan sebanyak delapan sampai sepuluh ruangan;

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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

bagian depan atau barat sungai sudah ada bangunannya namun Saksi tidak tahu siapa pemiliknya;

- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat I karena Penggugat I sendiri yang memberitahu;
- Bahwa Saksi baru tahu bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat ada masalah atas bangunan tersebut setelah diberitahu oleh Penggugat I yang bilang kalau tanah dan bangunan mau diminta saudaranya;
- Bahwa Saksi diberitahu Penggugat I bahwa bangunan tersebut digunakan untuk restoran;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

Bukti - bukti surat dalam Eksepsi :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3502086908720001 atas nama Yayuk Yuliana, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.Esp-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama Tjipto Suroso, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.Esp-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.Esp-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.Esp-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta kelahiran atas nama Satya Hardika, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.Esp-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta kelahiran atas nama Dova Alvaro, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.Esp-6;
7. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Yayuk Yuliana, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.Esp-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.Esp-1 sampai dengan T.Esp-7 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

Bukti surat dalam konpensil/ pokok perkara :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3502086908720001 atas nama Yayuk Yuliana, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama Tjipto Suroso, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi SHM No 578 luas 2459 m2 atas nama Budi Utomo, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 yang terdiri dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 lembar yang ditanda tangani oleh Para Penggugat, Tergugat dan suami Tergugat, diberi tanda bukti T-4;

5. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 yang terdiri dari 1 lembar yang ditanda tangani oleh Penggugat I dengan Tergugat, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi pertimbangan teknis permohonan izin membuat bangunan melintas diatas/di dalam perairan umum tertanggal 21-10-2000 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Pengairan Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi SK Bupati Ponorogo Nomor 54 Tahun 2002 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan atas nama pemohon Yayuk Yuliana, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV Hasil Bumi Indonesia (HBI), diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Formulir Isian UKL dan UPL atas rumah makan dan café HBI tertanggal 19 Januari 2006, diberi tanda bukti T-9;
10. Asli foto kegiatan Usaha HBI Milik Tergugat, diberi tanda bukti T-10;
11. Asli foto bangunan dan kegiatan usaha bagian belakang yang dikuasai Para Penggugat, diberi tanda bukti T-11;
12. Asli foto bangunan milik Tergugat yang dikuasai oleh Para Penggugat, diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Denah obyek sengketa, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Kateno dan Wanto tertanggal 14 Maret 2024, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Permohonan Salinan Putusan Perkara No.375/Pid.B/2010/PN PO dan Perkara No.122/Pid.B/2012/PN PO tertanggal 24 April 2024, diberi tanda bukti T-15;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-15 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti T-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

Bukti - bukti surat dalam Rekonvensi :

1. Fotokopi SHM No 578 luas 2459 m2 atas nama Budi Utomo, diberi tanda bukti PR-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan yang terdiri dari 2 lembar yang ditanda tangani oleh Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi dan suami Penggugat Rekonvensi tertanggal 27 Februari 2008, sesuai

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan aslinya, diberi tanda bukti PR-2;

3. Fotokopi pertimbangan teknis permohonan izin membuat bangunan melintas diatas/di dalam perairan umum tertanggal 21-10-2000 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Pengairan Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti PR-3;
4. Asli Foto bangunan dan kegiatan usaha bagian belakang yang dikuasai Para Tergugat Rekonvensi, diberi tanda bukti PR-4;
5. Asli Foto bangunan dan kegiatan usaha bagian depan yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi dan dikuasai Para Tergugat Rekonvensi, diberi tanda bukti PR-5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda PR-1 sampai dengan PR-5 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti PR-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sabagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat diatas, Tergugat telah mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. SUPRIYANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai tukang bangunan terhadap bangunan milik Penggugat I (Pak Budi) bersama dengan sekitar enam tukang lainnya;
- Bahwa Saksi tidak ingat alamat tempat tersebut, yang Saksi ingat tempat di pinggir jalan besar;
- Bahwa bangunan tersebut dibangun kurang lebih pada tahun 2003 atau 2004, yang Saksi bangun waktu itu ada lima ruangan;
- Bahwa yang memerintah Saksi untuk mengerjakan bangunan tersebut adalah Penggugat I dan Saksi dibayar mingguan oleh Penggugat I;
- Bahwa ruangan tersebut dibangun untuk kafe dan juga untuk usaha warung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal pula dengan Tergugat (Bu Yayuk) karena Saksi pernah bekerja sebagai tukang di rumah Tergugat yang beralamat di Desa Gandu, Kec. Mlarak , Kab. Ponorogo;
- Bahwa Tergugat adalah adik dari Penggugat II;
- Bahwa Saksi kerja sebagai tukang sampai bangunan selesai. Mulai dibangun tahun 2003 atau 2004 dan selesai dibangun sekitar tahun 2010/2011, pembangunannya lama karena bertahap;

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat Saksi mengerjakan bangunan di belakang milik Penggugat, pada waktu itu di bagian depannya sudah ada bangunan. Untuk menuju pembangunan Penggugat karena letaknya di tanah bagian belakang maka harus melewati jembatan, yang mana saat Saksi datang sudah ada jembatannya;

- Bahwa pembangunan tersebut dimulai dari sebelah selatan, baru ke timur dan saat itu yang bagian belakang belum ada bangunannya hanya pondasi di sebelah barat;
- Bahwa bangunan yang lama dikerjakan adalah yang untuk karaoke;
- Bahwa pada tahun 2008 sudah ada kegiatan karaoke;
- Bahwa Saksi kenal dengan M. Arifin dan Lakimin sebagai teman kerja yaitu sejak tahun 2005/2006, sedangkan dengan Sujadmiko, Saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa antara Penggugat dengan Tergugat;

2. **KATENO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena Saksi pernah bekerja di HBI sebagai OB;
- Bahwa Saksi tidak tahu kepanjangan dari HBI. Yang Saksi tahu bahwa HBI adalah tempat karaoke, beralamat di Jalan Raya Siman, terletak di pinggir jalan;
- Bahwa Saksi kerja di HBI sejak tahun 2004 dan tempat itu adalah milik Penggugat I, sedangkan untuk kapan berdirinya HBI, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah hingga sekarang BHI masih buka atau tidak;
- Bahwa pada tahun 2004 ketika Saksi mulai kerja, di HBI terdiri dari enam ruangan, kemudian ada pembangunan hingga ada sembilan ruangan yang dilakukan secara bertahap;
- Bahwa yang mengelola tempat itu adalah Penggugat I. Untuk bangunannya setahu Saksi adalah milik Penggugat I, sedangkan untuk tanahnya Saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat masih ada hubungan saudara;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kesepakatan apa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pada saat Saksi masuk kerja pertama kali, sudah ada kedua HBI yaitu HBI Utara dan HBI Selatan namun Saksi tidak tahu siapa yang lebih dahulu ada;

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 yang Saksi I; Penggugat mengelola HBI selatan, sedangkan Tergugat mengelola HBI Utara;

- Bahwa tempat kerja Saksi yang HBI selatan, yang ada sembilan ruangan;
- Bahwa Saksi bekerja di HBI Selatan sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa pendirian HBI;
- Bahwa tahun 2004 Saksi tahu kalau sudah HBI karena sudah ada kaos dan nota pembayaran HBI;
- Bahwa Saksi keluar dari HBI pada akhir tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi sebagai OB menggunakan seragam yang ada tulisan kafe HBI;
- Bahwa ada plang di depan yaitu hanya satu plang bertuliskan HBI saja, tidak ada HBI utara ataupun selatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ijin usaha dari HBI;

3. WANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah bekerja di HBI selatan sebagai OB;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi Kateno karena sama-sama kerja di HBI selatan;
- Bahwa Saksi bekerja di HBI mulai tahun 2004 sampai dengan tahun 2008. Yang menggaji Saksi adalah Penggugat I;
- Bahwa Saksi bekerja di bangunan bagian selatan sedangkan saat itu di sebelah timurnya tidak ada bangunan hanya ada pohon-pohon, sedangkan di sebelah utara sudah ada bangunan yang setahu Saksi adalah rumah makan;
- Bahwa setahu Saksi nama bangunan yang sebelah utara yaitu rumah makan tersebut adalah HBI;
- Bahwa di Cafe tempat saksi bekerja ada perabotan untuk karaoke seperti TV DVD, dan sofa;
- Bahwa saat Saksi bekerja di HBI sudah ada jembatan untuk menuju ke bangunan bagian selatan dan saat itu sudah ada 6 (enam) ruangan karaoke;
- Bahwa Saksi tahu nama tempat kerja Saksi adalah HBI karena konsumen kalau membayar memakai nota atas nama HBI dan pada kaos seragam bekerja juga ada tulisan HBI;
- Bahwa terhadap HBI utara, Saksi tidak tahu pemiliknya;

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kedua tempat tersebut yaitu HBI selatan dan HBI utara;

4. **SUBANDI BUDHA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dulunya merupakan pelanggan HBI yang utara juga pelanggan HBI yang selatan yaitu mulai tahun 2006 atau 2007;
- Bahwa pada saat Saksi pertama kali datang ke HBI, bangunan yang sebelah selatan belum ada, hanya ada bangunan HBI utara;
- Bahwa setahu Saksi dari yang Saksi dengar bahwa HBI utara adalah milik Bu Yayuk (Tergugat) dan HBI selatan adalah milik Pak Budi (Penggugat I), sedangkan pemilik tanah milik diatas bangunan-bangunan tersebut, Saksi tidak tahu, dan untuk yang mengelola sampai dengan tahun 2014 setahu Saksi adalah masing-masing yaitu Penggugat I yang selatan dan Tergugat yang sebelah utara;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat I dan Tergugat datang ke HBI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan antara para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi terakhir karaoke ke HBI pada tahun 2014, sedangkan sekarang tidak pernah kesana lagi;
- Bahwa untuk surat ijin usaha dari café HBI tersebut atas nama siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa tarif karaoke per jam pada saat itu antara Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) sampai dengan Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dimana saat Saksi membayar di kasir kemudian Saksi menerima nota pembayaran yang notanya tertera tulisan HBI;

5. **HARIYOGI WIJANARKO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan bu Yayuk (Tergugat), sedangkan suami Tergugat adalah Pak Sucipto yang sudah meninggal dunia sekitar tahun 2022;
- Bahwa Tergugat dalam pernikahannya dengan pak Sucipto mempunyai 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Saksi merupakan teman SMP Tergugat, dan tahun 2010 Saksi pernah mendatangi Tergugat di Ponorogo;
- Bahwa bu Lilik (Penggugat II) adalah kakak beradik dengan Tergugat;
- Bahwa Tergugat memiliki usaha awalnya adalah resto dan tempatnya sesuai denah yang untuk resto menghadap ke barat;

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa Saksi pernah melihat surat kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat pada tahun 2015;

- Bahwa saat itu tahun 2015 Saksi bertemu dengan Tergugat dan suami Tergugat yang menceritakan persoalan bahwa Tergugat sedang disomasi disuruh keluar meninggalkan tempat itu oleh Pak Budi (Penggugat I), sedangkan Tergugat merasa tidak bersalah berada disitu karena ada surat perjanjiannya, dan perjanjian tersebut masih berlaku untuk waktu yang lama yaitu masih puluhan tahun lagi;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan surat perjanjian itu namun hanya Saksi baca sekilas yang pada pokoknya bahwa Tergugat boleh membangun disitu selama 25 (dua puluh lima) tahun, sehingga Tergugat masih berhak menempati tempat itu, karena perjanjian tersebut kurang lebih selama 25 (dua puluh lima) tahun sehingga saat ini masih berlaku sepuluh tahun lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang adanya sewa menyewa;
- Bahwa Saksi tidak tahu luasan tanah yang ditempati usaha Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat ijin usaha tersebut atas nama Tergugat;

6. SONDIK MULYONO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu apa permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat tentang perjanjian untuk usaha kafe;
- Bahwa Saksi pernah membaca perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diajak Pak Budi (Penggugat I) pergi ke Kantor Notaris Budi untuk berkonsultasi tentang perjanjian itu;
- Bahwa yang Saksi tahu dari perjanjian tersebut bahwa ada kerjasama antara Para Penggugat dan Tergugat yang berlaku selama 25 (dua puluh lima) tahun;
- Bahwa terhadap objek sengketa bagian selatan yaitu kafe Maharani adalah milik dari Para Penggugat;
- Bahwa Saksi yang membantu mengurus perijinan pendirian kafe Maharani tersebut;
- Bahwa antara kafe HBI dan kafe Maharani, yang lebih dulu berdiri adalah kafe HBI;
- Bahwa kafe HBI berdiri diatas tanah seluas kurang lebih ± 5000 m² yang mana tanah itu merupakan milik Pak Budi Utomo (Penggugat I), Saksi tahu tanah itu milik Penggugat I karena Penggugat I sendiri yang cerita kepada Saksi;

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 tanah tersebut awalnya adalah tanah kosong, yang kemudian dibangun bangunan oleh Tergugat pada tahun 2002, Saksi tahu karena dulu Saksi sering main ke rumah Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi isi perjanjian tersebut adalah bahwa bangunan yang dibangun Tergugat setelah 25 (dua puluh lima) tahun, bangunan tersebut akan menjadi milik para Penggugat;
 - Bahwa perjanjian tersebut setahu Saksi dibuat tahun 2006, setahu Saksi perjanjian tersebut adalah Tergugat sewa tempat selama 25 (dua puluh lima) tahun kepada Penggugat, setelah itu bangunan akan diserahkan ke Penggugat;
 - Bahwa tahun 2006 bangunan tersebut awalnya dibangun Tergugat untuk rumah makan kemudian akhirnya berlanjut untuk kafe;
 - Bahwa selanjutnya Penggugat mulai membangun bangunan yang di bagian selatan kurang lebih tahun 2008 dimana Penggugat berjualan soto di pojok selatan depan, selanjutnya membangun bangunan yang selatan belakang untuk kafe pada tahun 2009 yaitu kafe Maharani;
 - Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Penggugat membangun di bagian selatan sedangkan tempat itu sudah disewakan kepada Tergugat;
 - Bahwa tanah yang disewa Tergugat kemudian menjadi tempat bernama HBI yang digunakan untuk usaha rumah makan, resto dan kafe dari tahun 2006;
 - Bahwa yang mengurus ijin Maharani adalah Saksi dan Penggugat I yang ijin usahanya adalah untuk kafe dan keraoke;
 - Bahwa pemilik HBI adalah Tergugat dimana yang menjadi manager adalah Bu Lilik (Penggugat II), sedangkan pemilik Maharani adalah Penggugat dan yang menjadi manager adalah Saksi sendiri;
 - Bahwa nama Penggugat II tidak ada dalam struktur Maharani, namun ikut dalam struktur HBI;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi sampai sekarang tidak ada permasalahan antara HBI dengan Maharani;
 - Bahwa konsekuensi tanah tersebut disewa selama 25 (dua puluh tahun) tahun adalah setelah masa sewa 25 (dua puluh tahun) tahun selesai maka segala bangunan diatas tanah tersebut akan diserahkan kepada para Penggugat;
 - Bahwa dalam mengurus ijin untuk Maharani tidak menggunakan nama HBI, proses dari awal atas nama Maharani;

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 pertama ke Dinas Pariwisata, kemudian ijin lingkungan, limbah, lurah dan kalau sudah acc baru dijalankan yang kurang lebih proses ijin keluar 1 (satu) bulan;

- Bahwa suami Tergugat adalah Almarhum Pak Cipto yang meninggal sekitar 2 (dua) tahun lalu;
- Bahwa Pak Cipto ikut tanda tangan dalam perjanjian;
- Bahwa dalam pernikahan Tergugat dengan Pak Cipto mempunyai 2 (dua) anak kandung namanya Satya Hardika dan Dova Alvaro;
- Bahwa sebelum ijin usaha Maharani keluar, kafe Penggugat tersebut memakai ijin/nama HBI, baik nota maupun seragam karyawan, menggunakan nama HBI sampai kurang lebih setahun sampai dengan ijin Maharani keluar;
- Bahwa Maharani bukan anak perusahaan HBI;
- Bahwa yang Saksi harapkan atas kejadian ini adalah antara Penggugat dengan Tergugat dapat berdamai;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada hari Rabu tanggal 7 Februari 2024 yang isinya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan pada tanggal 2 Mei 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensi di dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya :

1. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan/mengosongkan Bangunan kepada Para Penggugat total seluas kurang lebih 747 M² yang berdiri di sebagian Tanah Milik Penggugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.:

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
576/Desa Bajang dengan Luas 2459 M² yang berlokasi di Desa Bajang,
Kecamatan Mlarak Kab. Ponorogo;

2. Memerintahkan Tergugat untuk membayar terlebih dahulu biaya pengganti Imbal Sewa Tanah Lahan selama delapan (8) bulan sejumlah 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) x 8 Bulan = Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dan bunga moratior sebesar Rp.9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, langsung dan seketika dengan penghitungan bunga Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) keterlambatan per hari;

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dalam jawabannya telah pula mengajukan tuntutan provisi untuk menghentikan segala aktifitas/ kegiatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi di tanah hak sewa milik Penggugat Rekonpensi. Bahwa tuntutan provisi dari Tergugat Konpensi tersebut dituangkan dalam petitum, namun dalam posita Rekonpensinya tidak menguraikan tuntutan provisi apa yang dimaksud, sehingga hal tersebut bertentangan dengan tertib hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara, dimana apabila putusan provisi tersebut dikabulkan, maka harus dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding (Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, dinyatakan "Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti, begitu pula dalam suatu tuntutan provisional yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 Rv, dinyatakan "pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan bila :

1. Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;
2. Putusan didasarkan atas surat di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran tergugat (verstek);

3. Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi, gugatan provisional yang diajukan haruslah memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) yang menentukan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai dengan penetapan dan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Majelis Hakim, gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi tersebut ternyata erat kaitannya dengan pokok perkara karena Penggugat Kompensi menuntut menghukum Tergugat Kompensi terlebih dahulu biaya pengganti Imbal Sewa Tanah Lahan / Tanah sejak 28 Februari 2023 hingga 28 Oktober 2023 atau selama delapan (8) bulan sejumlah Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dan bunga moratoir sebesar Rp.9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa menurut hukum hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 279 K/Pdt/1976 yang menyatakan “permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai selama proses persidangan tidak menjatuhkan putusan provisi dan tidak pula melihat adanya urgensi untuk melakukan adanya tindakan tertentu yang bersifat sementara dan sangat mendesak untuk melindungi kepentingan Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi tersebut, Tergugat Kompensi telah memberikan jawaban seperti dikemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Kompensi telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat Kompensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Premature;

Bahwa sebagaimana surat pernyataan (perjanjian) tertanggal 27 Februari 2008 menyatakan kesepakatan bahwa: *Pihak Kedua (Tergugat) menempati dan mempergunakan tanah dan bangunan tersebut selama 25 tahun terhitung mulai dibuatnya perjanjian ini. Dan selanjutnya akan menyerahkan bangunan dan akan menjadi hak milik Pihak Kesatu (Para Penggugat), apabila sudah habis masa perjanjian tersebut*”;

Bahwa perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat selama 25 (duapuluh lima) tahun terhitung sejak 27 Februari 2008 tentunya akan berakhir pada 26 Februari 2033, sehingga gugatan Para Penggugat masih belum waktunya untuk diajukan ke Pengadilan, oleh karenanya gugatan para Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima karena premature;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya menolak adanya Gugatan Prematur tersebut, dengan alasan karena Gugatan incasu telah mendasarkan pada Kesepakatan sebagaimana dua (2) Surat Pernyataan yang keduanya tertanggal 27 Februari 2008 yang sudah jelas disebutkan mengenai Perincian Prestasi dari kesepakatan tersebut antara lain:

- Pada Jangka waktu 15 tahun atas sewa tanah dengan imbal sewa berupa akan menyerahkan bangunan yang dibuat Tergugat dan akan menjadi milik Pihak Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal IV halaman 2;
- Pada Jangka waktu 10 tahun atas sewa tanah dengan imbal sewa berupa pemakaian oleh Para Penggugat atas Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat. Halaman 1 Pasal III:
 - “... dan 10 tahun untuk imbalan pihak KESATU memakai ijin usaha milik pihak KEDUA.”

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat Kompensi

tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" hal. 457, disebutkan bahwa suatu gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai; atau
- batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Yahya Harahap menjelaskan bahwa tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggguhkan, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya. Dalam keadaan seperti itu, perjanjian belum dapat digugat dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan Pasal 1268 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan bersifat prematur (exception dilatoria) merupakan eksepsi hukum materiil sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi yang demikian diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dan oleh karena itu penyelesaian eksepsi materiil tidak berbentuk putusan sela melainkan langsung sebagai satu kesatuan dengan putusan pokok perkara dalam bentuk putusan akhir;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Penggugat Kompensi, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa menurut Penggugat Kompensi adalah mengenai Tergugat Kompensi tidak menepati janji (wanprestasi) karena tidak pernah menawarkan, menyerahkan kepada Penggugat Kompensi untuk memakai Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat Kompensi untuk imbalan sejak tanggal 28 Februari 2023 hingga gugatan ini diajukan sesuai dengan kesepakatan para pihak sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 atas nama Pihak kesatu Budi Utomo dan Lilik Hartatik dan Pihak kedua Yayuk Yuliana dan Cipto Suroso (bukti P-3 vide bukti T-Esp.3);

Menimbang, bahwa terhadap kesepakatan para pihak sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 tersebut diatas telah diakui kebenarannya pula oleh Tergugat Kompensi dalam jawabannya;

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Majelis Hakim menilai meskipun bukti P-3 vide bukti

T-Esp.3 merupakan perjanjian di bawah tangan namun oleh karena telah diakui kebenarannya oleh Tergugat Kompensi, maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang telah bersepakat sebagaimana diatur Pasal 1338 KUH Perdata dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang bahwa merujuk pada bukti Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 (bukti P-3 vide bukti T-Esp.3) yang menjadi dasar gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat Kompensi terhadap Tergugat Kompensi, telah diatur kesepakatan di antara para pihak yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

- Para Penggugat Kompensi tidak keberatan dan setuju terhadap tanah pekarangan kosong yang tertera pada SHM No 578 Desa Bajang seluas \pm 2459 m² milik Penggugat Kompensi didirikan bangunan atau restoran, café dan karaoke oleh Tergugat Kompensi dengan biaya keseluruhan ditanggung oleh Tergugat Kompensi (Pasal I dan II);
- Tergugat Kompensi akan menempati bangunan diatas tanah tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan perincian 15 (lima belas) tahun sewa tanah dan 10 (sepuluh) tahun untuk imbalan Penggugat Kompensi memakai ijin usaha milik Tergugat Kompensi (Pasal III);
- Tergugat Kompensi berhak menempati dan mempergunakan tanah dan bangunan tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung mulai dibuatnya surat perjanjian ini dan selanjutnya akan menyerahkan dan akan menjadi hak milik Penggugat Kompensi apabila sudah habis masa perjanjian tersebut (Pasal IV);

Menimbang, bahwa pokok dari perjanjian tersebut menurut Majelis Hakim merupakan perjanjian sewa lahan dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun dengan imbalan terhadap Penggugat Kompensi selaku pemilik lahan berupa penyerahan bangunan yang dibangun oleh si penyewa lahan yaitu Tergugat Kompensi dan akan menjadi milik dari Penggugat Kompensi setelah masa berakhirnya perjanjian, dimana selain itu pada sepuluh tahun terakhir masa sewa Tergugat Kompensi juga memberi imbalan kepada Penggugat Kompensi untuk memakai ijin usaha milik Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa hal mana diperkuat oleh keterangan Saksi Hariyogi Wijanarko dan Saksi Sondik Mulyono di persidangan yang mengetahui adanya perjanjian sewa lahan selama 25 (dua puluh lima) tahun dimana Tergugat Kompensi boleh membangun dan mempergunakan lahan selama 25 (dua puluh lima) tahun, yang kemudian dibangun Tergugat Kompensi awalnya

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png

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 mahkamah agung.go.id
putusan mahkamah agung.go.id saat ini digunakan untuk kafe dan karaoke bernama HBI, dan setelah masa sewa 25 (dua puluh lima) tahun selesai maka konsekuensinya segala bangunan yang dibangun Tergugat Kompensi diatas lahan tersebut akan diserahkan dan menjadi milik dari Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa dalam bukti Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 2008 (bukti P-3 vide bukti T-Esp.3) telah diatur mengenai masa berakhirnya perjanjian pada Pasal IV yaitu 25 (dua puluh lima) tahun sejak dibuatnya perjanjian. Oleh karena perjanjian dibuat pada 27 Februari 2008 maka akan berakhir pada 27 Februari 2033;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Kompensi atas wanprestasinya Tergugat Kompensi karena tidak pernah menawarkan, menyerahkan kepada Penggugat Kompensi untuk memakai Ijin Usaha Milik Pihak Tergugat Kompensi untuk imbalan sejak tanggal 28 Februari 2023 hingga gugatan ini diajukan, menurut Majelis Hakim meskipun jangka waktu dalam perjanjian telah dirinci menjadi 15 (lima belas) tahun sewa tanah dan 10 (sepuluh) tahun imbalan memakai ijin usaha, dan meskipun saat gugatan ini diajukan perjanjian tersebut telah memasuki masa sewa sepuluh tahun imbalan memakai ijin usaha Tergugat Kompensi, namun pokok kewajiban Tergugat Kompensi dalam perjanjian adalah penyerahan bangunan dan oleh karena Tergugat telah melakukan pembangunan maka Tergugat berhak untuk mempergunakan lahan tersebut selama waktu yang diperjanjikan, dengan demikian untuk menuntut wanprestasi baik seluruh ataupun sebagian pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian menurut Majelis Hakim haruslah menunggu masa perjanjian berakhir karena sejalan dengan tuntutan Penggugat Kompensi dalam petitum gugatan agar menetapkan Para Penggugat mempunyai hak yang sah atas bangunan yang didirikan Tergugat, dimana hal tersebut baru dapat dilaksanakan setelah Tergugat menempati dan mempergunakan tanah dan bangunan tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun sebagaimana perjanjian yang telah disepakati para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena masa berakhirnya perjanjian sebagaimana bukti P-3 vide bukti T-Esp.3 tersebut adalah pada 27 Februari 2033, maka dengan demikian batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, dan oleh karena itu gugatan a quo bersifat prematur;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat Kompensi yang menolak adanya Gugatan Prematur dengan alasan Gugatan incasu telah



putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan pengadilan sebagaimana dua (2) Surat Pernyataan

1) Pada Jangka waktu 15 tahun atas sewa tanah dengan imbal sewa berupa akan menyerahkan bangunan yang dibuat Tergugat dan akan menjadi milik Pihak Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal IV halaman 2;

“... dan 10 tahun untuk imbalan pihak KESATU memakai ijin usaha milik pihak KEDUA.”

Menimbang bahwa oleh karena gugatan a quo telah dinyatakan prematur berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi Tergugat Konpensi sepanjang mengenai gugatan yang diajukan bersifat premature harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap eksepsi tentang Gugatan Penggugat Premature yang diajukan oleh Tergugat Kompensi telah dikabulkan, maka terhadap eksepsi Tergugat Kompensi lainnya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat
Kompensi dalam pokok perkara adalah sebagaimana termaksud di atas;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam eksepsi di atas telah menyatakan bahwa eksepsi Tergugat Kompensi sepanjang mengenai eksepsi gugatan yang diajukan bersifat prematur telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat Kompensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dalamrekonsensi.sp.id

Menimbang bahwa Penggugat Rekonpensi di dalam jawabannya telah mengajukan tuntutan provisi dan rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi dan gugatan rekonpensi tersebut adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konpensi sepanjang terdapat relevansinya secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang utuh dengan pertimbangan dalam rekonpensi ini;

Menimbang bahwa pada dasarnya gugatan rekonpensi adalah gugatan yang digantungkan pada gugatan konpensi, maka oleh karena gugatan konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena gugatan konpensi a quo bersifat prematur sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) sehingga Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah maka Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat Konpensi dan Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konpensi tentang gugatan prematur;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp 1.436.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo pada hari Senin, tanggal 6 Mei 2024 oleh kami, BUNGA MELUNI HAPSARI, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua, DENI LIPU, S.H dan DEWI REGINA KACARIBU, S.H, M.Kn, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png tanggal 2 November 2023 putusan tersebut dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Mei 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh AGUNG NURHARI, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

DENI LIPU, S.H

BUNGA MELUNI HAPSARI, S.H, M.H

DEWI REGINA KACARIBU, S.H, M.Kn

Panitera Pengganti

AGUNG NURHARI, S.H

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan/ ATK	Rp. 75.000,00
- PNBP Surat Kuasa Penggugat	Rp. 10.000,00
- PNBP Panggilan Penggugat	Rp. 10.000,00
- PNBP Panggilan Tergugat	Rp. 10.000,00
- Biaya Panggilan/ Pemberitahuan	Rp. 196.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
- Sumpah	Rp. 75.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00 +

Jumlah Rp. 1.436.000,00

(satu juta empat ratus tiga puluh enam 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)