



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Trenggalek yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yuddi Susanto**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT 001, RW 002, Karangrejo, Kampak, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Pujihandi, S.H., M.H, dkk, advokat berkantor di Jalan KH. Saedang No. 15 Dusun Budimulyo Desa Branggahan, Kecamatan Ngadiluwih, Kabupaten Kediri dan di Trenggalek berkantor di Perum Griya Pogalan Asri Blok C-8 Desa Pogalan, Kecamatan Pogalan, Kabupaten Trenggalek, e-mail [pujisuci123@ymail.com](mailto:pujisuci123@ymail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Inne Erika Purnama**, bertempat tinggal di RT 06 RW 02, Tamanan, Trenggalek, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ibnu Maulana Zahida, S.H., M.H., advokat berkantor di Jalan Menak Sopal, Gang 07, Desa Karangsoko, Dusun Jarakan, Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek, e-mail [imzlawfirm@gmail.com](mailto:imzlawfirm@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, sebagai **Tergugat** ;

- (1.2) Pengadilan Negeri tersebut;
- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 19 Maret 2024 dengan Nomor Register 7/Pdt.G/2024/PN Trk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah dengan luas 485 m2 (Empat ratus delapan puluh lima meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dengan bukti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 204/Kelurahan Tamanan atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor: 785/Tamanan/2006 tanggal 12 Desember 2006 dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Raya Trenggalek - Ponorogo
- Timur : Ruko Pujasera
- Selatan : Tanah milik Timin
- Barat : Tanah milik Sapi'i

2. Bahwa sejak tahun 2016 hingga saat sekarang, Tergugat menempati tanah dan bangunan milik Penggugat seperti tersebut pada posita Nomor: 1 dengan perjanjian secara lisan Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat. Adapun nilai sewa yang disepakati Penggugat dan Tergugat untuk tahun 2016 sebesar Rp 7.000.000 (Tujuh juta rupiah) dan sejak tahun 2017 sebesar Rp 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah). Untuk masa sewa tahun 2016 hingga tahun 2017, Tergugat sudah membayar lunas pada Penggugat, namun untuk biaya sewa tahun 2018 sebesar Rp 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) baru dibayar Rp 8.750.000 (Delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atau kurang Rp 1.250.000 (Satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Untuk biaya sewa tahun 2019 hingga tahun 2023 atau selama 5 (Lima) tahun senilai Rp 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) belum dibayar sama sekali. Jadi total biaya sewa yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menemui Tergugat untuk menagih tunggakan uang sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tetapi Tergugat tidak juga mau membayar dengan berbagai alasan. Karena terjadi tunggakan pembayaran uang sewa tersebut, Penggugat sejak akhir tahun 2023 tidak lagi menyewakan tanah dan bangunan SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan atas nama Penggugat tersebut kepada Tergugat. Penggugat juga sudah berulang kali meminta agar Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut dan melunasi tunggakan uang sewa sebesar Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tetapi Penggugat hingga sekarang tetap menempati tanah dan rumah milik Penggugat tersebut;

4. Bahwa perbuatan Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dan membayar tunggakan biaya sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi*;

5. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* terhadap Penggugat yang merugikan Penggugat, untuk itu Tergugat harus dihukum untuk membayar tunggakan biaya sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan bunga 0,5 % (nol koma lima persen) tiap bulan atau 6 % (enam persen) tiap tahun dan Tergugat harus mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

6. Bahwa karena gugatan ingkar janji atau *wanprestasi* ini sudah berdasarkan hukum, maka sudah selayaknya seluruh gugatan Penggugat ini dikabulkan dan Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan perjanjian secara lisan sewa tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek antara Penggugat dengan Tergugat di mana Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat sesuai kesepakatan dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dan membayar tunggakan biaya sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) merupakan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar tunggakan biaya sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan bunga 0,5 % (nol koma lima persen) tiap bulan atau 6 % (enam persen) tiap tahun;

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk



5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul Atau jika Pengadilan Negeri Trenggalek berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat tidak datang menghadap sendiri, ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan siding Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk, tanggal 20 Maret 2024, tanggal 28 Maret 2024 dan tanggal 04 April 2024, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

(2.3) Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

(2.4) Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap sendiri, maupun mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah, maka mediasi sebagaimana PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan;

(2.5) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat, dimana Kuasa Penggugat melakukan perubahan/revisi pada posita kedelapan dengan cara *renvooi* terhadap kata Para Tergugat menjadi kata Tergugat;

(2.6) Menimbang bahwa pada tanggal 22 April 2024 pada saat acara persidangan bukti surat dari Penggugat, Tergugat diwakili kuasanya datang di persidangan;

(2.7) Menimbang bahwa oleh karena datangnya Tergugat telah sampai pada saat tahapan pembuktian dari Penggugat, maka dalam hal ini datangnya Penggugat tersebut tidaklah sesuai dengan frasa "hari sidang yang ditentukan" sebagaimana yang dimaksudkan di dalam Pasal 17 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

(2.8) Menimbang bahwa berdasarkan pada Pasal 17 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dapat diketahui bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan dan dihadiri oleh para pihak, maka upaya perdamaian atau mediasi dilaksanakan, dimana kehadiran dari para pihak berdasarkan panggilan yang sah dan patut dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemanggilan pihak yang tidak hadir pada sidang pertama dapat dilakukan pemanggilan satu kali lagi sesuai dengan praktik hukum acara dan selanjutnya pada Pasal 17 ayat (4) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan diatur bahwa dalam hal para pihak lebih dari satu, Mediasi tetap diselenggarakan setelah pemanggilan dilakukan secara sah dan patut walaupun tidak seluruh pihak hadir;

(2.9) Menimbang bahwa ketentuan pada Pasal tersebut dapat ditafsirkan sebagai berikut mediasi dilakukan pada awal persidangan jika para pihak tersebut hadir, jika ada pihak yang tidak hadir maka pihak yang tidak hadir tersebut dapat dipanggil satu kali lagi dan jika setelah pemanggilan dilakukan secara sah dan patut tidak seluruh pihak hadir, mediasi diselenggarakan dengan pihak-pihak yang hadir saja;

(2.10) Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, hanya terdapat satu Penggugat melawan satu Tergugat, dimana terhadap pihak Tergugat, Majelis Hakim telah melakukan panggilan kepada Tergugat melalui surat tercatat Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk, tanggal 20 Maret 2024, tanggal 28 Maret 2024 dan tanggal 04 April 2024, dimana panggilan tersebut merupakan panggilan yang sah dan patut;

(2.11) Menimbang bahwa terhadap panggilan tersebut Tergugat tidaklah datang menghadap sendiri, maupun mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah, dan oleh karena dalam perkara *a quo*, hanya terdapat satu Penggugat melawan satu Tergugat, maka dengan tidak hadirnya Tergugat setelah dipanggil secara patut dan sah, maka Majelis Hakim melanjutkan persidangan dengan tanpa kehadiran dari Tergugat;

(2.12) Menimbang bahwa dengan hadirnya Kuasa Tergugat pada pada tahapan pemeriksaan Bukti Surat dari Penggugat, Majelis Hakim telah mendorong para pihak untuk menempuh upaya perdamaian sebagaimana ketentuan di dalam pasal 130 HIR dan atas hal tersebut, para pihak sepakat untuk melanjutkan acara persidangan;

(2.13) Menimbang bahwa dengan hadirnya kuasa Tergugat, kepada Kuasa Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.14) Menimbang, bahwa meskipun dalam hal ini waktu Tergugat mengajukan jawaban sudah terlewat, akan tetapi dalam pembuktian yang dilakukan Tergugat, ternyata Tergugat mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya berisi tanggapan atas Gugatan Penggugat sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

### 1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Gugatan Penggugat **TIDAK JELAS** atau **KABUR** dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mencampur adukkan antara perkara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dengan mendalilkan Tergugat telah Wanprestasi dengan tidak membaya uang sewa bangunan, namun Penggugat juga mendalilkan perbuatan tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa semestinya Penggugat menarik pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, mengingat objek bangunan yang disengketakan sejatinya tidak hanya Tergugat yang menempati, padahal prinsip putusan pengadilan perkara perdata hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak diluar berperkara (Pasal 1917 BW);

- Gugatan Premature (*Exceptio Dilatoria*)

Gugatan Penggugat premature karena dalam perkara wanprestasi apabila tanpa ditentukan wakt jatuh tempo terlebih dahulu, kreditur wajib melakukan somasi (Pasal 1238 BW). Dalam perkara a quo Penggugat belum pernah mengajukan somasi kepada Tergugat langsung, maupun menerima surat melalui ekspedisi (pos, jnt, jne, tiki, sicepat, wahana, dll);

## Dalam Pokok Perkara

### Dalam Konvensi:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat;
2. Bahwa Tergugat Konvensi akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhan dan hanya focus pada hal-hal yang relevan;
3. Bahwa tidak benar dalil posita nomor 1 Penggugat menyatakan pemilik objek tanah dan bangunan tersebut, objek tanah dan bangunan tersebut milik Tergugat dengan alas hak yang sah dan tidak pernah menjualnya kepada Penggugat;
4. Bahwa mengenai dalil kepemilikan objek tanah dan bangunan tersebut tidak benar, maka untuk dalil-dalil lain adanya sewa-menyewa dan meminta Tergugat mengosongkan bangunan juga tidak benar;
5. Bahwa Penggugat telusuri terdapat Akta Jual Beli Nomor: 127/2016 tanggal 18-02-2016 yang dibuat oleh PPAT Junaedi, S.H. dimana Penggugat sebagai kuasa penjual (Pihak Pertama) menjual kepada Penggugat sendiri (Pihak Kedua) melalui dibawah tangan/tidak melalui lelang, berdasarkan Pasal 1470 BW dimana penjualan dibawah tangan (tidak melalui lelang), penerima kuasa tidak diperbolehkan menjual benda kepada dirinya sendiri;



6. Bahwa harga jual beli diatas dengan harga Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah), harga tersebut tidak masuk akal, terlalu rendah untuk nilai tanah dan bangunan tersebut;

7. Bahwa kuasa menjual diatas terdapat penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian (*misbruik van omstandigheden*) karena ketidakseimbangan posisi Terguga sebagai peminjam posisi tawar yang lemah, berakibat Tergugat tidak menyadari Penggugat melakukan pembelian sendiri terhadap barang yang ia kuasakan jual kepada Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Wanprestasi Penggugat Tidak dapat diterima;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

(2.15) Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk Penggugat Atas Nama YUDDI SUSANTO No.NIK 3504081505610001, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 204 Atas Nama YUDDI SUSANTO dengan surat ukur Nomor: 785/Tamanan/2006 tanggal 12 Desember 2006, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai asli Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Atas Nama YUDDI SUSANTO, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai asli Surat penagihan kekurangan biaya sewa Tahun 2018 sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai asli Surat penagihan Penggugat kepada Tergugat tentang tunggakan biaya sewa Tahun 2019 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai asli Surat penagihan Penggugat kepada Tergugat tentang tunggakan biaya sewa Tahun 2020 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy sesuai asli Surat penagihan Penggugat kepada Tergugat tentang tunggakan biaya sewa Tahun 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-7;



8. Foto copy sesuai asli Surat penagihan Penggugat kepada Tergugat tentang tunggakan biaya sewa Tahun 2022 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy sesuai asli Surat penagihan Penggugat kepada Tergugat tentang tunggakan biaya sewa Tahun 2017 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto copy sesuai asli bukti kwitansi angsuran pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 30 Maret 2019 untuk tunggakan biaya sewa Tahun 2018 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto copy sesuai asli bukti kwitansi angsuran pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 02 September 2018 hingga tanggal 02 Oktober 2018 untuk tunggakan biaya sewa Tahun 2018 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Foto copy sesuai asli bukti kwitansi angsuran pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat bulan Januari 2018 dan bulan Desember 2018 untuk tunggakan biaya sewa Tahun 2018 sebesar Rp. 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Foto copy sesuai asli bukti kwitansi angsuran pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 09 Oktober 2018 hingga tanggal 11 Desember 2018 untuk tunggakan biaya sewa Tahun 2018 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Foto copy sesuai asli surat teguran dari Penggugat yang ditandatangani Kuasa Penggugat kepada Tergugat tanggal 15 Desember 2023 terkait dengan tunggakan biaya sewa objek sengketa dari Tahun 2018 hingga akhir Tahun 2024 senilai Rp. 51.250.000,- (lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Foto copy sesuai asli surat teguran dari Penggugat yang ditandatangani Kuasa Penggugat kepada Tergugat tanggal 15 Januari 2023 terkait dengan tunggakan biaya sewa objek sengketa dari Tahun 2018 hingga akhir Tahun 2024 senilai Rp. 51.250.000,- (lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-15;

(2.16) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi Muhammad Ilham Ahimsa**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dengan keduanya, akan tetapi Saksi kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat karena Saksi bekerja di kantor kuasa Hukum Penggugat sebagai admin dan kurir pengantar surat;



- Bahwa Saksi bekerja pada Kuasa Penggugat sudah 3 (tiga) tahun lamanya;
- Bahwa Saksi pernah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali ke rumah Tergugat, pada Bulan Desember 2023 dan bulan Januari 2024, yang beralamat di depan Rumah Sakit Budi Asih Kelurahan Tamanan ;
- Bahwa Pada waktu mengantar surat yang pertama, dilakukan sekitar jam 15.30 WIB, Saksi tidak bertemu dengan Tergugat, rumahnya kosong, kemudian Saksi menelpon pak Pujihandi disuruh meletakkan dibawah kolong pintu rumah;
- Bahwa selanjutnya saat mengantarkan surat somasi yang kedua yang dilakukan pada Bulan Januari 2024, Saksi juga tidak bertemu dengan Tergugat, dan Saksi sudah berusaha mengetuk pintu tapi tidak ada lalu diselipkan di bawah kolong pintu;
- Bahwa isi surat somasi tersebut berdasarkan pemberitahuan dari Pak Pujihandi selaku Kuasa Hukum Penggugat adalah tentang tagihan tunggakan sewa rumah Penggugat yang disewa oleh Tergugat dan permohonan untuk pengosongan rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan rumah tersebut mulai disewa dan berapa harga sewa maupun kapan berakhir sewanya;
- Bahwa setelah Saksi mengirimkan somasi tidak dibuat berita acara penerimaan atau pengiriman somasi tersebut;
- Bahwa dalam surat somasi tersebut ada kop surat milik kantor hukum Kuasa Penggugat;

## 2. Saksi Linda Prihatina

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi dahulu mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat tapi sejak tahun 2019 sudah tidak lagi bekerja pada Penggugat di bidang simpan pinjam uang, dimana Penggugat sebagai pemodal/ yang mempunyai uang dan Saksi sebagai marketing;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah bahwa Saksi pernah diajak Penggugat dating ke rumah Tergugat untuk menagih pembayaran sewa rumah Penggugat yang ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa berdasarkan informasi yang diterima dari Penggugat, bahwa tunggakan yang harus dibayar oleh Tergugat sekitar Rp50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dari tahun 2018 samai 2019;
- Bahwa Saksi pernah dating ke rumah Tergugat sebanyak 2 kali, yang pertama tahun 2018 dan yang kedua tahun 2019, dan dua kali Saksi dating tersebut, tidak pernah bertemu dengan Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak rumah objek sengketa di depan Sport Center, tepatnya sebelah utara jalan raya Trenggalek-Ponorogo, sebelah timur Ruko Puja Sera, sebelah selatan tanah milik Timin, sebelah barat tanah milik Sapi'i;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas rumahnya karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh Tergugat dan kondisi memang ada yang menempati karena asewaktu Saksi datang ada mobil yang parkir di rumahnya;
- Bahwa Saksi diajak Penggugat menagih tunggakan uang sewa kepada Tergugat karena relasi pekerjaan;
- Bahwa Saksi eknal dengan Penggugat sejak tahun 2017 sampai 2019;
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah pegawai di Koperasi;
- Bahwa saat Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi kerja di Koperasi Bayu Aji Pogalan sebagai marketing;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena masalah uang, dimana saat itu Saksi membutuhkan uang lalu dikenalkan dengan Penggugat kemudian Saksi meminjam dari Penggugat sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) dan dikembalikan sebesar Rp11.000.000,- (Sebelas juta rupiah);
- Bahwa Saksi mau diajak Penggugat menagih utang sewa rumah ke Tergugat karena dikasih imbalan uang sebesar Rp200.000,- (Dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah melayani pinjaman uang dengan jaminan;
- Bahwa pada waktu Penggugat mengajak Saudara kerumah Tergugat tujuannya menagih uang kontrakan ;
- Bahwa yang dikontrakkan adalah Sebuah rumah milik Penggugat yang ditempati Tergugat yang terletak di depan Rmah Sakit Budi Asih ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah diberitahu oleh Penggugat bahwa rumah tersebut disewa Tergugat sejak Tahun 2016, dimana biaya sewanya di Tahun 2017 sebesar Rp7.000.000, di Tahun 2018 sebesar Rp10.000.000, di Tahun 2019 sebesar Rp10.000.000,-;

(2.17) Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy sesuai asli Salinan Akta Jual Beli No. 127/2016 yang dibuat oleh PPAT Junaedi, S.H., selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto copy Salinan 7 April 2014 yang dibuat oleh NOTARIS – PPAT Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda T-2;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy sesuai asli Jawaban Tergugat pada perkara No.7/Pdt.G/2024/PN.Trk selanjutnya diberi tanda T-3;

4. Foto Copy Bukti pembayaran SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, selanjutnya diberi tanda T-4;

5. Foto Copy Bukti pembayaran SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, selanjutnya diberi tanda T-5;

(2.18) Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi-Saksi di persidangan;

(2.19) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2024 yang dihadiri Penggugat, Kuasa Penggugat, dan Tergugat serta Kuasa Tergugat yang pada pokoknya membenarkan objek sengketa sebagaimana gugatan yaitu tanah dan bangunan rumah dengan luas 485 m2 (Empat ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 204/Kelurahan Tamanan atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor: 785/Tamanan/2006 tanggal 12 Desember 2006.

Yang saat ini dikuasai Tergugat dan keluarganya;

(2.20) Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

(2.21) Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.22) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

(3.1) Menimbang bahwa Tergugat di dalam Jawabannya juga mengajukan eksepsi, dan terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

#### 1. Gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah memang benar ada gugatan tidak jelas terkait dicampur adukkannya PMH dan Wanprestasi tentunya membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga demikian maka menurut Majelis Hakim materi eksepsi ini sudah masuk dalam pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

#### 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah memang benar ada pihak lain yang berkepentingan yang harus digugat dalam perkara ini tentunya memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga menurut Majelis Hakim materi eksepsi ini sudah masuk ke dalam pokok perkara dan memerlukan pembuktian sehingga terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

**3. Gugatan premature (*Exceptio Dilatoria*)**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan mengenai apakah memang benar gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini premature karena belum dilakukan somasi baik secara langsung maupun menerima surat dan ekspedisi, ternyata hal ini memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga menurut Majelis Hakim materi eksepsi ini sudah masuk ke dalam pokok perkara dan memerlukan pembuktian sehingga terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

(3.2) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dengan luas 485 m<sup>2</sup> (Empat ratus delapan puluh lima meter persegi) dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 204/Kelurahan Tamanan atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor: 785/Tamanan/2006 tanggal 12 Desember 2006, dan sejak tahun 2016 hingga saat sekarang, Tergugat menempati tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan perjanjian secara lisan Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat. Akan tetapi Tergugat tidak membayar total biaya sewa yang seharusnya menjadi kewajibannya dimana yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga Penggugat meminta supaya rumah tersebut dikosongkan dan Tergugat membayar kekurangan biaya sewa sebesar Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut berikut bunganya sebesar 6% per tahun;

(3.3) Menimbang bahwa Tergugat tidaklah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat tersebut, dikarenakan Tergugat baru hadir dengan mengirimkan kuasanya pada saat persidangan memasuki tahapan pembuktian;

(3.4) Menimbang bahwa meskipun tidak mengajukan jawaban dikarenakan Tergugat baru mengiirmkan Kuasanya saat pembuktian, akan tetapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pada bukti surat yang diajukan Tergugat melalui kuasanya, Tergugat menyampaikan bantahan terhadap gugatan Penggugat tersebut yang pada intinya bahwa menurut Tergugat bahwa obyek tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat dengan alas hak yang sah dan tidak pernah dijual kepada Penggugat, adapun dalil terkait sewa menyewa itu tidak benar karena tanah dan bangunan tersebut bukan milik Penggugat. Adapun untuk akta jual beli Nomor 127/2016 tanggal 18-01-2016 yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan SHM atas nama Penggugat dibuat oleh PPAT Junaedi, S.H., dari Penggugat sebagai kuasa penjual berdasarkan kuasa menjual kepada Penggugat sendiri sebagai pembeli melalui di bawah tangan bukan melalui lelang. Selain itu harga jualnya seharag Rp170.000.000,- (Seratur tujuh puluh juta rupiah) sangat tidak masuk akal dan terlalu rendah untuk nilai tanah dan bangunan tersebut;

(3.5) Menimbang bahwa dengan demikian, yang disengketakan dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi perjanjian lisan sewa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat dan apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat tersebut;

(3.6) Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR *"Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"*.

(3.7) Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 163 HIR tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

(3.8) Menimbang bahwa dengan demikian terhadap hal-hal yang sudah diakui atau dibenarkan oleh para pihak tidak perlu dibuktikan lagi.

(3.9) Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-15, merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara, bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, selain itu Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi Muhammad Ilham Ahimsha dan Saksi Linda Prihatina dimana Saksi-Saksi Penggugat tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah, sehingga keterangan dari Saksi-Saksi tersebut juga merupakan alat bukti yang sah dalam perkara ini;

(3.10) Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-5, yang merupakan bukti surat sesuai dengan

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya dan berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPdata, bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, akan tetapi Tergugat tidak mengajukan Saksi;

(3.11) Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti Tergugat tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai persesuaian bukti-bukti tersebut dihubungkan dengan pokok permasalahan dalam perkara ini;

(3.12) Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa fotocopy KTP milik Penggugat yang tentu saja sebagai identitas diri Penggugat, sedangkan P-2 berupa SHM Nomor 204 Atas Nama YUDDI SUSANTO dengan surat ukur Nomor: 785/Tamanan/2006 tanggal 12 Desember 2006, yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik Penggugat berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, akan tetapi hal ini masih perlu pertimbangan lebih lanjut karena meskipun akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta autentik perlu dicermati dan dilihat lebih lanjut apakah peralihan hak tersebut sah secara hukum termasuk dalam hal ini bagaimana kebenaran di balik proses peralihan hak dan penerbitan akta jual beli tersebut. Selanjutnya untuk P-3 merupakan SPPT PBB tahun 2024 atas nama YUDDI SUSANTO, membuktikan mengenai siapa yang membayar pajak atas tanah tersebut di tahun 2024, yaitu sebagai wajib pajak atas objek pajak yang terletak di Jl Mayjend Sungkono Blok 011 RT 006 RW 02 Tamanan Trenggalek Kabupaten Trenggalek adalah atas nama Yuddi Susanto. Adapun untuk bukti P-4 sampai P-8 berupa surat sepihak dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat terkait biaya kontrak rumah milik Penggugat saja yang hanya ditandatangani oleh Penggugat saja, sedangkan bukti P-9 berupa kuitansi pembayaran kontrakan rumah sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Inne yang diterima oleh Yuddi Susanto pada tanggal 1 April 2017. Begitu juga dengan bukti P-10 sampai P-13 berupa nota pembayaran akan tetapi di dalam bukti tersebut tidak jelas nota tersebut untuk apa peruntukannya, hanya ada jumlah uang yang disetorkan secara beragam. Adapun untuk bukti P-14 dan P-15 berupa teguran dari Penggugat kepada Tergugat mengenai pemnayaran tunggakan sewa rumah milik Penggugat;

(3.13) Menimbang bahwa selain itu Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi I.Muhammad Ilham Ahimsha yang merupakan pegawai di kantor hukum Kuasa Penggugat hanya disuruh untuk mengantarkan somasi kepada Tergugat sebanyak 2 kali, akan tetapi tidak pernah bertemu sekalipun dengan Tergugat tapi Saksi tersebut tidak mengetahui kapan rumah tersebut dikontrakkan kepada Tergugat dan bagaimana proses terjadinya kontrak rumah tersbut serta kapan jatuh tempo berakhirnya kontrak rumah tersebut, adapun untuk Saksi 2. Linda Prihatina hanya mengetahui kalau rumah obyek sengketa tersebut adalah rumah Penggugat akan tetapi darimana asalnya Saksi tidak

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Trk



tahu dan kemudian rumah tersebut dikontrakkan kepada Tergugat. Meskipun dalam hal ini Saksi mengetahui berapa jumlah uang sewanya kapan terjadinya sewa menyewa tersebut karena diberitahu oleh Penggugat saat melakukan penagihan kepada Tergugat dan tidak bertemu dengan Tergugat, dan itupun Saksi diajak melakukan penagihan tahun 2017 dan 2018 sesudah kejadian sewa menyewa yang menurut dalil Penggugat terjadi tahun 2016;

(3.14) Menimbang, bahwa selain pembuktian dari pihak Penggugat, Pihak Tergugat juga telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

(3.15) Menimbang bahwa bukti T-1 berupa Foto Copy sesuai asli Salinan Akta Jual Beli No. 127/2016 yang dibuat oleh PPAT Junaedi, S.H., dimana menurut Majelis Hakim bahwa meskipun bukti tersebut merupakan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, akan tetapi hal ini masih perlu pertimbangan lebih lanjut karena meskipun akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta autentik perlu dicermati dan dilihat lebih lanjut apakah peralihan hak tersebut sah secara hukum termasuk dalam hal ini bagaimana kebenaran di balik proses peralihan hak dan penerbitan akta jual beli tersebut, adapun untuk bukti T-2 berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 7 April 2014 yang dibuat oleh NOTARIS – PPAT Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn., menurut Majelis Hakim terhadap bukti tersebut perlu dicermati dan dilihat lebih lanjut apakah proses penerbitan dan penggunaannya sebagai dasar munculnya Akta Jual Beli sebagaimana dalam bukti T-1 adalah sah menurut hukum. Adapun selanjutnya terhadap bukti T-3 berupa Jawaban Tergugat pada perkara No.7/Pdt.G/2024/PN.Trk, akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut sebagai Tanggapan dari Tergugat dikarenakan waktu Tergugat datang ke persidangan ternyata proses persidangan sudah sampai pada acara pembuktian. Terhadap bukti T-4 dan T-5 berupa Bukti pembayaran SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 dan Tahun 2023, atas nama Inne Erika Purnama membuktikan tentang siapa yang membayar pajaknya, dimana tahun 2022 dan tahun 2023 masih atas nama Inne Erika Purnama sebagai wajib pajak atas objek pajak yang terletak di Jl Mayjend Sungkono Blok 011 RT 006 RW 02 Tamanan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;

(3.16) Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat;

(3.17) Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi di dalam Jawaban yang diajukan sebagai bukti T-3 yaitu Gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel), gugatan kurang pihak dan gugatan premature;

(3.18) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa dalam gugatan Penggugat sudah jelas menyebutkan gugatan wanprestasi terhadap perjanjian lisan sewa menyewa tanah dan bangunan di



atasnya yang tidak dibayar oleh Tergugat sehingga menjadi hak Penggugat untuk meminta Tergugat mengosongkan rumah dan tanah yang menurut Penggugat disewa oleh Tergugat. Terhadap hal tersebut, menurut Majelis Hakim tidak menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas sehingga terhadap eksepsi gugatan kabur ini harus ditolak. Adapun untuk eksepsi kurang pihak, dalam hal ini Tergugat tidak menyebutkan siapa-siapa saja yang harus ditarik sebagai pihak, selain itu dalam proses persidangan berdasarkan fakta yang ada bahwa ternyata tidak ada pihak lain yang mempunyai hak atas obyek sengketa, sehingga eksepsi inipun harus ditolak. Selanjutnya terhadap eksepsi ketiga mengenai gugatan prematur karena masih belum ada somasi dari Penggugat terkait wanprestasi yang dilakukan Tergugat, berdasarkan fakta di persidangan dan bukti yang diajukan pihak Penggugat yaitu bukti P-14 dan P-15 sudah dilakukan somasi kepada Tergugat, dengan demikian terhadap eksepsi inipun harus ditolak;

(3.19) Menimbang bahwa selanjutnya terkait dengan hal yang disengketakan dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi perjanjian lisan sewa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat dan apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

(3.20) Menimbang, bahwa berbicara mengenai wanprestasi tentu saja ada unsur penting dalam peristiwa wanprestasi itu sendiri yang perlu diperhatikan, yaitu harus ada perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi, adanya perbuatan atau sikap yang tidak memenuhi kewajiban perikatan sebagaimana mestinya dan ada unsur salah;

(3.21) Menimbang, bahwa unsur pertama yaitu harus adanya perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi, tentu saja perikatan yang dimaksud disini tidak lepas dari adanya perjanjian yang dilakukan oleh Pihak Penggugat dan Tergugat;

(3.22) Menimbang, bahwa berdasarkan posita Penggugat point 2 yang berbunyi "Bahwa sejak tahun 2016 hingga saat sekarang, Tergugat menempati tanah dan bangunan milik Penggugat seperti tersebut pada posita Nomor: 1 dengan perjanjian secara lisan Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat. Adapun nilai sewa yang disepakati Penggugat dan Tergugat untuk tahun 2016 sebesar Rp 7.000.000 (Tujuh juta rupiah) dan sejak tahun 2017 sebesar Rp 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah). Untuk masa sewa tahun 2016 hingga tahun 2017, Tergugat sudah membayar lunas pada Penggugat, namun untuk biaya sewa



tahun 2018 sebesar Rp 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) baru dibayar Rp 8.750.000 (Delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atau kurang Rp 1.250.000 (Satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Untuk biaya sewa tahun 2019 hingga tahun 2023 atau selama 5 (Lima) tahun senilai Rp 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) belum dibayar sama sekali. Jadi total biaya sewa yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)", telah ternyata kalau Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan bentuk perjanjian lisan, hal itu juga dapat dilihat dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat baik dari bukti bertanda P-1 sampai dengan Bukti P-15 ternyata tidak ada satupun bukti surat berupa perjanjian sewa menyewa rumah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat. Dimana bukti P-1 berupa fotocopy KTP milik Penggugat yang tentu saja sebagai identitas diri Penggugat, sedangkan P-2 berupa SHM Nomor 204 Atas Nama YUDDI SUSANTO dengan surat ukur Nomor: 785/Tamanan/2006 tanggal 12 Desember 2006, yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik Penggugat berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, akan tetapi hal ini masih perlu pertimbangan lebih lanjut karena meskipun akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta autentik perlu dicermati dan dilihat lebih lanjut apakah peralihan hak tersebut sah secara hukum termasuk dalam hal ini bagaimana kebenaran di balik proses peralihan hak dan penerbitan akta jual beli tersebut. Selanjutnya untuk P-3 merupakan SPPT PBB membuktikan mengenai siapa yang membayar pajak atas tanah tersebut. Adapun untuk bukti P-4 sampai P-8 hanya berupa surat sepihak dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat terkait biaya kontrak rumah milik Penggugat saja yang hanya ditandatangani oleh Penggugat saja, sehingga hal tersebut bukan merupakan kategori perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam undang-undang;

(3.23) Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat mulai dari P-1 sampai dengan P-15, ternyata tidak ada satupun bukti surat berupa perjanjian tertulis mengenai sewa menyewa rumah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat.

(3.24) Menimbang, bahwa membahas mengenai perjanjian, bahwa perjanjian itu diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, yang berbunyi:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
3. *Suatu hal tertentu.*
4. *Suatu sebab yang halal.*



(3.25) Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, pacta sun servanda (vide: Pasal 1338 KUH Perdata). Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (Vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait. Dalam hal suatu perjanjian utang-piutang secara lisan, maka alat-alat bukti lainnya selain alat bukti surat (vide: Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR) dapat diterapkan. Yaitu harus ada Saksi yang mengetahui adanya perjanjian utang-piutang secara lisan incasu antara Penggugat Parsinah dan Tergugat II tersebut;

(3.26) Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, dari keterangan Saksi-Saksi Penggugat telah ternyata tidak ada satupun yang mengetahui secara langsung dan detail kalau telah terjadi perjanjian sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat mengenai kapan perjanjian tersebut, berapa jumlah sewanya per tahun terhadap rumah obyek sengketa tersebut Penggugat dan kapan jatuh temponya, dimana untuk Saksi 1. Muhammad Ilham Ahimsha yang merupakan pegawai di kantor hukum Kuasa Penggugat hanya disuruh untuk mengantarkan somasi kepada Tergugat sebanyak 2 kali, akan tetapi tidak pernah bertemu sekalipun dengan Tergugat tapi Saksi tersebut tidak mengetahui kapan rumah tersebut dikontrakkan kepada Tergugat dan bagaimana proses terjadinya kontrak rumah tersebut serta kapan jatuh tempo berakhirnya kontrak rumah tersebut, adapun untuk Saksi 2. Linda Prihatina hanya mengetahui kalau rumah obyek sengketa tersebut adalah rumah Penggugat akan tetapi darimana asalnya Saksi tidak tahu, termasuk Saksi juga tidak mengetahui kenapa kok bisa sertifikat tersebut semula atas nama Tergugat yang berlahir menjadi nama Penggugat dan kemudian rumah tersebut dikontrakkan kepada Tergugat. Meskipun dalam hal ini Saksi mengetahui berapa jumlah uang sewanya kapan terjadinya sewa menyewa tersebut karena diberitahu oleh Penggugat saat melakukan penagihan kepada Tergugat dan tidak bertemu dengan Tergugat, dan itupun Saksi diajak melakukan penagihan tahun 2017 dan 2018 sesudah kejadian sewa menyewa yang menurut dalil Penggugat terjadi tahun 2016. Sehingga dengan demikian meskipun ada Saksi yang mengetahui tapi tentu saja harus didukung dengan alat bukti lainnya, karena Saksi Linda Prihatina ini mengetahui dari satu pihak saja yaitu Penggugat;



(3.27) Menimbang, bahwa oleh karena ternyata tidak ada Saksi yang mengetahui secara pasti mengenai perjanjian utang piutang lisan yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat dan juga tidak ada alat bukti lainnya yang mendukung keterangan Saksi terkait adanya sewa menyewa yang didalilkan oleh Penggugat, serta tidak adanya surat perjanjian yang bisa menguatkan dalil Posita dari Penggugat kalau telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, maka dengan demikian perjanjian secara lisan antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat tersebut tidak bisa dibuktikan keberadaannya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat tentang sewa rumah tersebut tidak ada;

(3.28) Menimbang, bahwa meskipun dalam hal ini ada bukti berupa kuitansi dan nota-nota berupa pembayaran sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi kuitansi dan nota tersebut tidak menggambarkan secara jelas peruntukannya apa, ditambah dengan adanya perubahan atau peralihan Hak Atas Tanah terhadap SHM Nomor 204 dari semula atas nama Tergugat Inne Erika Purnama menjadi beralih atas Nama Penggugat Yuddi Susanto, yang mana peralihan tersebut berdasarkan akta jual beli No. 127/2016 yang dibuat oleh PPAT Junaedi, S.H., dan setelah diteliti lebih lanjut ternyata Akta jual beli tersebut didasarkan atas akta kuasa menjual tertanggal 7 April 2014 yang dibuat oleh NOTARIS – PPAT Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn, sehingga menjadi pertanyaan sebenarnya perbuatan hukum apa yang menjadi sumber adanya sengketa dalam perkara ini, karena dikhawatirkan adanya penyelundupan hukum dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Dimana berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah adalah dilarang, kuasa mutlak yang dimaksud itu sendiri adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa atau yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Larangan penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah karena tindakan ini merupakan tindakan pemindahan secara terselubung dan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, sehingga penggunaan kuasa mutlak merupakan suatu penyelundupan hukum. Hal ini yang seharusnya dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dalam persidangan, yang mana dalam



persidangan ternyata Penggugat tidak mengajukan bukti apapun yang mampu meyakinkan Majelis Hakim untuk menguatkan dalil-dalil posita Penggugat tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli dari Tergugat kepada Penggugat, dan juga dalil-dalil posita tentang sewa menyewa Tergugat kepada Penggugat, sehingga majelis hakim tidak memiliki cukup keyakinan untuk menyatakan tindakan penguasaan tanah oleh Penggugat tidak didasarkan kepada suatu tindakan penyelundupan hukum;

(3.29) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, terhadap dalil posita Penggugat yang menyatakan tentang adanya suatu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat terkait sewa menyewa rumah dan tanah ini, menurut Majelis Hakim, tidak bisa hanya dibuktikan melalui nota-nota atau kuitansi saja akan tetapi memang harus ada pembuktian perjanjian baik itu secara lisan atau tertulis;

(3.30) Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian secara lisan antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat tidak bisa dibuktikan keberadaannya maka dengan demikian perikatan yang mendasari adanya wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya dianggap tidak ada dan tidak mendasar, sehingga dengan tidak adanya perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi, maka salah satu unsur dari wanprestasi juga tidak terpenuhi, dengan demikian menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak bisa membuktikan dalil pokok yang menjadi permasalahan dalam perkara aquo ;

(3.31) Menimbang bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keseluruhan Petitum gugatan Penggugat;

(3.32) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, yaitu Memohon supaya Majelis Hakim Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, tentu saja terhadap petitum ini akan dipertimbangkan setelah keseluruhan petitum dalam Gugatan Penggugat dipertimbangkan;

(3.33) Menimbang, bahwa terhadap petitum Angka 2 yaitu "Menyatakan perjanjian secara lisan sewa tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek antara Penggugat dengan Tergugat di mana Tergugat harus membayar biaya sewa kepada Penggugat sesuai kesepakatan dan sewaktu-waktu bila Penggugat membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat harus siap untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada Penggugat adalah sah dan berharga menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah



dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai pokok sengketa atau permasalahan dalam perkara ini, maka oleh karena perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat mengenai sewa tanah dan bangunan tidak terbukti ada, maka dengan demikian terhadap petitum ini haruslah ditolak;

(3.34) Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 yang berbunyi "Menyatakan perbuatan Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dan membayar tunggakan biaya sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi," berdasarkan pertimbangan hukum di atas, oleh karena perjanjian lisan sebagai suatu bentuk perikatan yang mendasari adanya wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya dianggap tidak ada dan tidak mendasar, sehingga dengan tidak adanya perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi, maka salah satu unsur dari wanprestasi juga tidak terpenuhi, dengan demikian menurut Majelis Hakim, terhadap petitum angka 3 ini haruslah ditolak;

(3.35) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 dan angka 5 yang menyatakan bahwa "Menghukum Tergugat untuk membayar tunggakan biaya sewa senilai Rp 51.250.000 (Lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan bunga 0,5 % (nol koma lima persen) tiap bulan atau 6 % (enam persen) tiap tahun;" dan petitum ke-5 Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHM Nomor: 204/Kelurahan Tamanan di RT 06 RW 02 Kelurahan Tamanan, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian, menurut Majelis oleh karena perjanjian lisan sebagai dasar atau landasan adanya gugatan ini ternyata tidak terbukti yang menyebabkan tidak bias disebut wanprestasi karena perikatan landasannya tidak ada maka dengan demikian petitum angka 4 dan angka 5 ini juga haruslah ditolak;

(3.36) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Penggugat telah ternyata tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Para Penggugat cukup beralasan secara hukum untuk dinyatakan ditolak ;

(3.37) Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat melalui kuasanya sudah tidak mampu secara hukum untuk membuktikan tentang alas haknya atas objek sengketa maka terhadap keseluruhan petitum tidak perlu dipertimbangkan lagi karena sudah tidak ada relevansinya dan dinyatakan ditolak, dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.38) Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sehingga Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 181 HIR *"barang siapa yang dinyatakan kalah dalam putusan hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara"*, sehingga oleh karenanya biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat;

(3.39) Memperhatikan HIR, *Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.292.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh dua ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek, pada hari Jumat, tanggal 21 Juni 2024, oleh kami, Dian Nur Pratiwi, S.H., M.H.Li., sebagai Hakim Ketua, Marcellino Gonzales S., S.H., M.Hum., L.L.M, Ph.D. dan Adrianus Rizki Febriantomo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Trino Widodo, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marcellino G.S., S.H., M.Hum., L.L.M, Ph.D.

Dian Nur P, S.H., M.H.Li.

Adrianus Rizki Febriantomo, S.H.

Panitera Pengganti,

Trino Widodo, S.H.



Perincian biaya:

1. Materai.....:	
Rp. 10.000,00	
2. Pendaftaran.....:	
Rp. 30.000,00	
3. PNBP.....:	
Rp. 30.000,00	
4. Panggilan.....:	
Rp. 42.000,00	
5. Pemeriksaan Setempat.....:	
Rp.1.100.000,00	
6. Sumpah.....:	
Rp. 20.000,00	
7. Pemberkasan.....:	
Rp. 50.000,00	
8. Redaksi.....:	
Rp. 10.000,00	

Jumlah : Rp.1.292.000,00  
(satu juta dua ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)