



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G.S/2024/PN Lmj

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lumajang, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

**SOEGIYONO GIMAN**, NIK.3578021007520003, Tempat/Tanggal Lahir : Jember, 10 Juli 1952, Umur : 71 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Katolik, Status Kawin : Kawin, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Dusun Krajan, RT/RW 003/001, Kel/Desa Wonorejo, Kecamatan Kedungjajang, Kabupaten Lumajang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DWI WISMO WARDONO, S.H.,M.H., dan DRS.M.SOKA, S.H.,M.H. para Advokat yang berkantor di Kantor Bantuan Hukum "DWI WISMO WARDONO & ASSOCIATES" yang beralamat di Ruko Stadion Srikandi No.4, Dusun Kb.Sari, Tempeh Tengah, Kec.Tempeh, Kabupaten Lumajang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2024 yang selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

#### lawan

**Perusahaan Umum Daerah Semeru Lumajang**, Alamat : Jl.Wr.Supratman, Tompokersan, Kec.Lumajang, Kabupaten Lumajang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Safi, S.H.,M.Hum, Daud Waluyo Pohan, S.H., Septina Adriani Naftali, S.H., Cok Satrya Aditya, S.H., Frederikus Edwin Lawanto, S.H., kesemuanya adalah Jaksa Pengacara Negara yang berkantor di Jl.Brigjen Slamet Riyadi No.131 Lumajang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK-264/M.5.28/Gs.1/06/2024 tanggal 21 Juni 2024 yang selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat;**

#### 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

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan pihak yang bersengketa di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memperhatikan segala sesuatu yang terungkap dipersidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 07 Mei 2024 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 07 Mei 2024 di bawah register perkara Nomor 10/Pdt.G.S/2024/PN Lmj, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Sederhana ini dibuat dan diajukan dengan mematuhi ketentuan **Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019.**
2. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2021 **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah bersepakat untuk melakukan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang tertulis dalam **Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021.**
3. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan pihak Yang Menyewakan dan **TERGUGAT** merupakan pihak Penyewa yaitu 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik berikut ini :
  - a. Nomor : 210/Desa Sumpersuko, seluas 7641 M<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 20 Februari 1990 Nomor : 477/1990, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Timur	: Tanah Milik Joni
Barat	: Tanah Milik Tukul
Selatan	: Tanah SHM No.211/Desa Sumpersuko
Utara	: Jalan Desa
  - b. Nomor : 211/Desa Sumpersuko, seluas 7663 M<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 09 April 1990 Nomor : 770/1990, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Timur	: Tanah Milik Antum
Barat	: Tanah Milik Rudi

### 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

Selatan : Tanah SHM No.212/Desa Sumpersuko

Utara : Tanah SHM No.210/Sumpersuko

c. Nomor : 212/Desa Sumpersuko, seluas 7985 M<sup>2</sup> (tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 09 April 1990

Nomor : 771/1990, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Timur : Tanah Milik Antum

Barat : Tanah Milik Sueb

Selatan : Tanah PTPN

Utara : Tanah SHM No.211/Desa Sumpersuko

Ketiganya **MERUPAKAN SATU KESATUAN YANG TIDAK TERPISAHKAN** yang terletak di Desa Sumpersuko, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal sebagai tanah di sebelah utara Lokasi Stockpile terpadu Perusahaan Umum Daerah Semeru. Selanjutnya mohon untuk disebut sebagai **Objek Sewa**.

4. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021 tersebut, dibuat dan disepakati oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam **Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata** yang menyatakan bahwa :

***“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;***

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;***
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;***
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;***
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”***

5. Bahwa di dalam **Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata** dinyatakan bahwa :

***“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.***

Artinya, **Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021** tersebut berlaku, mengikat seperti Undang-Undang dan harus dilaksanakan oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dengan itikad baik.

#### 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

6. Bahwa dalam **Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021** tersebut menyatakan bahwa Sewa Menyewa ini berlaku dan telah dimulai sejak tanggal 22 oktober 2021 dan berlaku selama 5 (lima) tahun serta akan berakhir pada tanggal 22 Oktober 2026, artinya pada saat Gugatan Sederhana ini diajukan, Perjanjian Sewa Menyewa ini masih berlaku.
7. Bahwa dalam **Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021** tersebut dinyatakan bahwa harga sewa untuk seluruh masa sewa selama 5 (lima) tahun tersebut akan dibayar dengan cara pembayaran sebagai berikut :
  - a. Tahun ke-1 (pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan akta ini.
  - b. Tahun ke-2 (kedua) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2021.
  - c. Tahun ke-3 (ketiga) naik 15% (lima belas persen) dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan Oktober 2023.
  - d. Tahun ke-4 (keempat) naik 15% (lima belas persen) dari Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) menjadi Rp. 132.250.000,- (seratus tiga puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan oktober 2024.
  - e. Tahun ke-5 (kelima) naik 15% (lima belas persen) dari Rp. 132.250.000,- (seratus tiga puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) menjadi Rp. 152.087.500,- (seratus lima puluh dua juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan Oktober 2025.
8. Bahwa pada awalnya Perjanjian Sewa Menyewa ini berjalan dengan baik sebagaimana yang diperjanjikan, baik **PENGGUGAT** atau **TERGUGAT** saling memenuhi kewajibannya masing-masing. **TERGUGAT** telah melakukan pembayaran untuk tahun ke-1 (pertama) dan tahun ke-2 (kedua).
9. Bahwa pada tahun ke-3 (ketiga) **TERGUGAT** tidak lagi memenuhi kewajibannya yaitu membayar uang sewa yang telah disepakati di dalam **Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021** kepada **PENGGUGAT** dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENGGUGAT** telah mengirimkan 3 (tiga) surat penagihan kepada **TERGUGAT** yaitu pertama Surat Nomor : ITF/X/2023 dengan Perihal : Tagihan Uang Sewa Tanah Tanggal 25 Oktober 2023 dan kedua Surat dengan Perihal : Tagihan Uang Sewa Tanah Tanggal 20 November 2023.

10. Bahwa **TERGUGAT** tetap tidak memenuhi kewajibannya dan menyatakan untuk tidak melanjutkan lagi sewa tanah tersebut melalui suratnya yaitu Surat Nomor : 540/197/427.202/2023 dengan Perihal : Penghentian Masa Sewa Lahan Stockpile dan hal tersebut merupakan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)** terhadap **Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021**.
11. Bahwa kemudian **PENGGUGAT** kembali mengirimkan surat penagihan yang ketiga kepada **TERGUGAT** yaitu Surat dengan Perihal : Tagihan Uang Sewa Tanah ke-2 Tanggal 18 Desember 2023 dan surat somasi yaitu Surat Nomor : 01/1/TH2024 dengan Perihal : Somasi Pertama Tanggal 07 Februari 2024 sebagai bentuk itikad baik **PENGGUGAT** untuk memperingatkan **TERGUGAT** agar menghormati Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat dan disepakati serta memenuhi kewajibannya, namun hingga Gugatan Sederhana ini diajukan, **TERGUGAT** tetap tidak memenuhi kewajibannya yaitu membayar uang sewa kepada **PENGGUGAT**.
12. Bahwa menurut **Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021**, Perjanjian Sewa Menyewa tanah tersebut berlaku selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada Tanggal 22 Oktober 2026. Artinya dalam hal ini **TERGUGAT** menyewa tanah tersebut selama 5 (lima) tahun, hanya saja cara pembayaran uang sewa tersebut yang diangsur setiap tahun (**Pasal 2**), bukan berarti bahwa **TERGUGAT** diberikan kebebasan apakah dalam masa sewa 5 (lima) tahun tersebut, **TERGUGAT** boleh menyewa atau tidak, **Pasal 1** tersebut tidak berarti bahwa **TERGUGAT** hanya membayar uang sewa, jika **TERGUGAT** menggunakan tanah tersebut, melainkan, tanah yang sudah disewa tersebut, baik digunakan atau tidak digunakan, dimanfaatkan atau tidak dimanfaatkan oleh **TERGUGAT**, **TERGUGAT** tetap berkewajiban untuk membayar uang sewa kepada **PENGGUGAT** karena memang kesepakatannya adalah menyewa tanah tersebut selama 5 (lima) tahun hanya saja cara pembayarannya yang diangsur setiap tahun.
13. Bahwa karena **TERGUGAT** tidak lagi menghormati dan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam **Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100**

#### 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

Tanggal 22 Oktober 2021, maka **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)** yang mencederai hak **PENGGUGAT**, melanggar hukum dan memberikan kerugian kepada **PENGGUGAT**.

14. Bahwa berdasarkan **Pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata** yang menyatakan bahwa :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

Dan **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menyatakan bahwa :

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”*

Maka debitur yang melakukan Wanprestasi, wajib memberikan penggantian biaya dan kerugian kepada kreditur. Dalam hal ini **PENGGUGAT** (kreditur) sebagai pihak yang dirugikan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT** (debitur), berhak untuk mendapatkan penggantian biaya dan kerugian dari **TERGUGAT**.

15. Bahwa akibat dari perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut :

- a. Uang sewa tahun ke-3 sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah).
- b. Uang sewa tahun ke-4 sebesar Rp. 132.250.000,- (seratus tiga puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- c. Uang sewa tahun ke-5 sebesar Rp. 152.087.500,- (seratus lima puluh dua juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
- d. Biaya pengembalian 3 (tiga) bidang tanah ke keadaan semula sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

Total kerugian adalah sebesar **Rp. 474.337.500,- (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).**



16. Bahwa menurut **Pasal 1238 Jo. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, **PENGGUGAT** berhak mendapatkan ganti rugi sebesar **Rp. 474.337.500,- (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)** dari **TERGUGAT**.

Bahwa Gugatan ini diajukan oleh **PENGGUGAT** berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang benar serta didukung dengan bukti-bukti yang sah dan diakui oleh hukum, oleh karena itu berkenanlah kiranya **Yang Terhormat Ibu Ketua Pengadilan Negeri Lumajang** yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**M E N G A D I L I**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021.
3. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dan merugikan **PENGGUGAT**.
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi kepada **PENGGUGAT** secara seketika dan sekaligus sebesar **Rp. 474.337.500,- (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)**.
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau :

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Lumajang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan jawaban dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**A. DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Dalam perjanjian sewa menyewa nomor 100 tanggal 22 Oktober 2021 antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat tidak terdapat klausul terkait pembatalan perjanjian di pengadilan (tidak diperjanjikan mengenai pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata).

Bahwa asas kebebasan berkontrak dapat dilihat secara tersirat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa “ semua persetujuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang dibuat sesuai Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, sehingga dengan tidak diaturnya pembatalan perjanjian di Pengadilan dalam perjanjian sewa menyewa Nomor 100 tanggal 22 Oktober Tahun 2021 maka, penyelesaian diluar pengadilan dapat dilakukan dengan merubah perjanjian sesuai kesepakatan para pihak dan para pihak sepatutnya dapat menyelesaikan perselisihan tersebut melalui jalur mediasi dan atau diluar pengadilan. dalam hal ini, tergugat sudah berupaya untuk bertemu dan berkomunikasi dengan pihak penggugat dengan tujuan untuk menghentikan penyewaan tanah yang menjadi objek sengketa, namun pihak penggugat menginginkan adanya surat tertulis dari pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Lumajang selaku tergugat sehingga Tergugat mengirimkan surat penghentian masa sewa lahan stockpile nomor 540/197/427.202/2023 tanggal 28 Nopember 2023, namun surat tersebut tidak di indahkan oleh pihak penggugat.

Bahwa sesuai putusan MA nonor 3641K/PDT/2001, dinyatakan bahwa dalam azas kebebasan berkontrak, hakim berwenang untuk mewakili dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berbeda dalam yang tidak seimbang, sehingga sengketa pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendak, dalam perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam Masyarakat sesuai dengan kepatutan keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.

### **2) Bahwa tergugat telah melakukan itikad baik terhadap pelaksanaan perjanjian.**

Bahwa asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu unsur terpenting dalam suatu perjanjian dan diatur dalam pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta yang menyatakan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, sehingga pelaksanaan itikad baik tidak hanya dilaksanakan sebelum pelaksanaan perjanjian tetapi dilakukan sampai pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut. Dalam hal ini tergugat sudah melakukan upaya untuk meminta dan atau menambah penyertaan modal kepada pemerintah Kabupaten Lumajang berdasarkan surat nomor 800/106/427.83/2023 tanggal 03 Juli 2023 tentang permohonan tambahan modal penyertaan Perumda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semeru Lumajang serta adanya rapat dengan seluruh OPD dan BPD dengan hasil sebagaimana laporan Perusahaan Umum Daerah Semeru nomor 188/182 / 427.202/2023 tanggal 24 Oktober 2023 yang menyatakan bahwa pemerintah sudah tidak dapat melakukan penambahan modal terhadap tergugat dikarenakan tidak tersedianya anggaran dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Lumajang 2024, bahwa terhadap hal tersebut sudah ditindaklanjuti oleh pihak tergugat dengan bertemu pihak penggugat dengan tujuan untuk menghentikan Perjanjian Sewa Menyewa namun pihak penggugat menginginkan adanya surat tertulis dari pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Lumajang atau dari pihak tergugat sehingga Tergugat mengirimkan surat penghentian masa sewa lahan stockpile nomor 540/197/427.202/2023 tanggal 28 Nopember 2023 namun surat tersebut tidak di indahkan oleh pihak penggugat, sebaliknya pihak penggugat mengirimkan somasi kepada pihak tergugat pada tanggal 07 Februari 2024 dan somasi kedua pada tanggal 19 Februari 2024.

### 3) Tuntutan ganti kerugian penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Bahwa penggugat meminta ganti kerugian berdasarkan perjanjian sewa menyewa nomor 100 tanggal 22 Oktober Tahun 2021 yang diasumsikan oleh penggugat berlaku selama 5 tahun dan pembayaran sewa tanah dilaksanakan setiap tahun dengan pembayaran sewa diawal. Bahwa tergugat telah membayar sewa penggunaan lahan pada tahun pertama untuk jangka waktu 1 (satu) Tahun sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk periode sewa Oktober 2021 sampai dengan Oktober 2022, kemudian tergugat sudah membayar Kembali sewa untuk tahun ke-2 pada bulan oktober 2022 sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk masa sewa oktober 2022 sampai dengan oktober 2023, terkait pembayaran tahun ke-3 pihak Penggugat memperhitungkan nilai kerugian atas tahun ke-3, ke-4, dan ke-5 padahal tergugat tidak menggunakan lahan atau tanah tersebut pada tahun ke-3, ke-4, dan ke-5. Karena pihak tergugat mengalami kesulitan dalam hal anggaran tergugat telah berusaha meminta penyertaan modal dan berusaha untuk membatalkan perjanjian dikarenakan stockpile terpadu telah berhenti beroperasi pada bulan okboer 2023. Bahwa terkat hal tersebut sudah juga

#### 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

disampaikan keinginan pihak tergugat untuk menghentikan penyewaan lahan untuk tahun ke-3, ke-4 dan ke-5, namun tidak diindahkan oleh pihak penggugat kemudian pihak penggugat justru mengirimkan somasi kepada pihak tergugat. Dalam hal ini, dapat dilihat bahwa sebenarnya untuk penyewaan tahun ke-3, ke-4, dan ke-5 sebagaimana di dalilkan oleh penggugat belum terlaksana dan belum ada prestasi yang digunakan oleh tergugat, sehingga terkait tuntutan ganti rugi untuk tahun ke-3, ke-4, dan ke-5 adalah hal yang belum terjadi mengingat tergugat hanya menggunakan lahan tersebut pada tahun ke-1 dan tahun ke-2 sehingga prestasi yang belum digunakan oleh pihak tergugat tidak dapat diperhitungkan sebagai kerugian oleh pihak penggugat.

Bahwa terkait dalil penggugat untuk meminta ganti kerugian terhadap pengembalian tanah ke keadaan semula sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), pada dasarnya pihak tergugat akan dengan sendirinya mengembalikan tanah tersebut ke keadaan semula saat dilakukannya penghentian penyewaan oleh tergugat, sehingga perhitungan kerugian sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) merupakan permintaan yang tidak memiliki dasar hukum sehingga dapat dikesampingkan dan tidak diperhitungkan.

Bahwa sesuai Putusan MA Nomor.2322K/Pdt/2012 bahwa jelas tanah tersebut adalah dipergunakan untuk kepentingan umum dan tidak ada diperjanjikan untuk memberikan ganti rugi khususnya kepada Penggugat, oleh karenanya adalah tidak beralasan untuk menghukum Tergugat membayar ganti rugi dan juga tidak beralasan untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom).

Bahwa atas segala uraian jawaban Tergugat, dikaji dan ditelaah dengan norma dan kaidah hukum yang berlaku, maka oleh karenanya Tergugat melalui Para Kuasa Hukumnya memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat untuk menjatuhkan putusan persidangan sebagai berikut:

### PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian Tanggapan/ Jawaban Tergugat terhadap Gugatan *a quo* di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kabupaten Lumajang memeriksa perkara *a quo* yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## PRIMAIR

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta perjanjian sewa menyewa nomor 100 tanggal 22 Oktober 2021 antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat;
5. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim memberikan saran dan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui perdamaian, namun demikian para pihak bersengketa tidak berhasil mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya dipersidangan Penggugat mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-13:

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3578021007520003 atas nama SOEGIYONO GIMAN, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 100 TANGGAL 22 Oktober 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No.210/Sumbersuko, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No.211/Sumbersuko, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK No.212/Sumbersuko, diberi tanda P-5;

#### 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

6. Fotokopi dari fotokopi Tagihan Uang Sewa Tanah tanggal 25 Oktober 2023, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Tagihan Uang Sewa tanggal 20 November 2023, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi penghentian masa sewa lahan Stockpile, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Tagihan Uang Sewa Tanah ke-2 tanggal 18 Desember 2023, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Somasi Pertama tanggal 07 Februari 2024, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi tanggapan atas somasi LBH Peradi Malang Raya tanggal 21 Pebruari 2024, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari fotokopi pencabutan surat kuasa khusus, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan diteliti ternyata telah bermeterai cukup serta sesuai dengan asli kecuali bukti surat P-10 dan P-11 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membantah dalil gugatannya dipersidangan Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Laporan Permohonan Tambahan Modal Penyertaan Perumda Semeru Lumajang Nomor : 800/106/427.83/2023 tanggal 03 Juli 2023, diberi tanda T-2;
3. Screenshot Dokumentasi upaya mediasi dengan Saudara Sugiyono Giman tanggal 10 Oktober 2023, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Laporan Nomor : 188/182/427.202/2023 tanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Tagihan uang sewa tanah, Nomor : /ITF/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023, diberi tanda T-5;
6. Screenshot Dokumentasi Rapat Pembahasan Pasca PERUMDA SEMERU mengajukan pengunduran diri atas pengelolaan Stockpile Terpadu tanggal 25 Oktober 2023, diberi tanda T-6;

### 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

7. Fotokopi dari fotokopi Surat Tagihan uang sewa tanah tanggal 20 November 2023, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Penghentian Masa Sewa Lahan Stockpile Nomor : 540/197/427.202/2023 tanggal 25 Oktober 2023, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Tagihan uang sewa tanah kedua tanggal 18 Desember 2023, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi Pertama tanggal 07 Februari 2024, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi Kedua tanggal 19 Februari 2024, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi dari fotokopi tanggapan atas somasi LBH PERADI MALANG RAYA tanggal 21 Februari 2024, diberi tanda T-12;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan diteliti ternyata telah bermeterai cukup serta sesuai dengan asli kecuali bukti surat T-2, T-10, T-11 fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti surat T-3 dan T-6 hasil print out;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

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

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

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Apakah Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sah dan berkekuatan hukum ?
2. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 100 tanggal 22 Oktober 2021 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat?

### 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

Menimbang, bahwa dengan demikian selanjutnya berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok sengketa mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sah dan berkekuatan hukum akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa syarat sahnya dari suatu perjanjian harus memenuhi sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa Hakim akan menguraikan satu per satu mengenai syarat sahnya perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan berarti telah adanya kehendak serta persetujuan dari kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 dihadapan Notaris IVONNE SYLVIONA, Sarjana Hukum, Magister Hukum, di Kabupaten Lumajang yaitu Tuan **SOEGIYONO GIMAN** ditulis juga **SUGIJONO** dalam hal ini sebagai Pihak Pertama/Yang Menyewakan sedangkan Tuan **ABDUL HALIM** bertindak selaku Direktur Utama Perusahaan Umum Daerah Semeru Kabupaten Lumajang berdasarkan Keputusan Bupati Lumajang Nomor : 188.45/156/427.12/2019 tertanggal 15 April 2019, yang akta pendiriannya ditetapkan di Lumajang pada tanggal 4 September 2020 dikeluarkan oleh Bupati Lumajang Provinsi Jawa Timur dengan demikian Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengikatkan dirinya

#### 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

yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor :100 tanggal 22 Oktober 2021;

## 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat dalam membuat kesepakatan perjanjian tidak melanggar aturan hukum sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

## 3. Suatu hal tertentu.

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam perkara a quo bahwa Penggugat merupakan pihak yang menyewakan dan Tergugat merupakan pihak penyewa yaitu 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik yaitu :

a. Hak Milik Nomor : 210/Desa Sumpersuko, seluas 7641 M2 (tujuh ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 20 Februari 1990 Nomor : 477/1990, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Timur : Tanah Milik Joni  
Barat : Tanah Milik Tukul  
Selatan : Tanah SHM No.211/Desa Sumpersuko  
Utara : Jalan Desa

b. Hak Milik Nomor : 211/Desa Sumpersuko, seluas 7663 M2 (tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 9 April 1990 Nomor : 770/1990, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Timur : Tanah Milik Antum  
Barat : Tanah Milik Rudi  
Selatan : Tanah SHM No.212/Desa Sumpersuko  
Utara : Tanah SHM No.210/Desa Sumpersuko

### 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

- c. Nomor : 212/Desa Sumpersuko, seluas 7985 M2 (tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 9 April 1990 Nomor : 771/1990, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Timur : Tanah Milik Antum  
Barat : Tanah Milik Sueb  
Selatan : Tanah PTPN  
Utara : Tanah SHM No.211/Desa Sumpersuko

Ketiganya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terletak di Desa Sumpersuko, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur sebagai tanah di sebelah utara Lokasi Stockpile terpadu Perusahaan Umum Daerah Semeru disebut sebagai Objek Sewa;

Pembayaran sewa untuk seluruh masa sewa selama 5 (lima) tahun tersebut akan dibayar dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- a. Tahun ke-1 (pertama) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan akta ini.
- b. Tahun ke-2 (kedua) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2021.
- c. Tahun ke-3 (ketiga) naik 15% (lima belas persen) dari Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan Oktober 2023.
- d. Tahun ke-4 (keempat) naik 15% (lima belas persen) dari Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) menjadi Rp.132.250.000,- (seratus tiga puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan oktober 2024.
- e. Tahun ke-5 (kelima) naik 15% (lima belas persen) dari Rp.132.250.000,- (seratus tiga puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) menjadi Rp.152.087.500,- (seratus lima puluh dua juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang akan dibayar selambat-lambatnya pada akhir bulan Oktober 2025;

### 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

Perjanjian Sewa Menyewa ini berlaku dan telah dimulai sejak tanggal 22 Oktober 2021 dan berlaku selama 5 (lima) tahun serta akan berakhir pada tanggal 22 Oktober 2026;

#### 4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum sebagaimana dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 telah memenuhi seluruh unsur dari syaratnya sah perjanjian dan perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya maka dengan demikian perjanjian sewa menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 sah dan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok sengketa mengenai Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 100 tanggal 22 Oktober 2021 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Wanprestasi atau perbuatan cidera atau ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari Bahasa Belanda yang artinya "prestasi" yang buruk dari seorang debitur (atau orang yang berhutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian*, penerbit PT Intermasa, halaman 45, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang dapat berupa :

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

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, maka Hakim telah memperoleh fakta bahwa harga sewa selama 5



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima) tahun tersebut sebesar Rp.599.337.500,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang akan dibayar dengan cara pembayaran sebagaimana dalam klausul Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 dan Penggugat telah mengirimkan 3 (tiga) surat penagihan kepada Tergugat yaitu pertama Surat Nomor : ITF/X/2023 dengan perihal : Tagihan Uang Sewa Tanah tanggal 25 Oktober 2023 dan kedua surat dengan Perihal : Tagihan Uang Sewa Tanah tanggal 20 November 2023 dan Tergugat melalui suratnya Nomor :540/197/427.202/2023 perihal penghentian masa sewa lahan stockpile dengan alasan kondisi keuangan Perusahaan yang tidak memungkinkan melakukan sewa menyewa tidak bisa melanjutkan kembali sewa menyewa lahan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka menjadi terbukti bahwa Tergugat yang sampai dengan dibacakannya putusan ini tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat *a quo*, sehingga Tergugat secara hukum dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian yang dimintakan oleh Penggugat sebesar Rp.474.337.500,- (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) Hakim akan mempertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat menyatakan pihak Tergugat mengalami kesulitan dalam hal anggaran dan Tergugat telah berusaha meminta penyertaan modal dan berusaha untuk membatalkan perjanjian dikarenakan stockpile terpadu telah berhenti beroperasi pada bulan Oktober 2023 setelah Hakim mempelajari isi dari Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 22 Oktober 2021 yang menyatakan apabila selama berlakunya sewa menyewa ini pihak kedua ternyata tidak dapat menjalankan haknya sebagai penyewa serta tidak dapat memanfaatkan dan menikmati apa yang disewanya maka para pihak sepakat bahwa sewa menyewa ini harus dihentikan dan perjanjian ini menjadi batal, Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah mendapatkan keuntungan dari pembayaran atas sewa tahun ke-1 (pertama) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan tahun ke-2 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sedangkan dari Tergugat tidak dapat menjalankan haknya sebagai penyewa serta tidak dapat

### 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

memanfaatkan dan menikmati apa yang disewanya maka ganti rugi yang diminta oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan pokok permasalahan dalam gugatan telah dipertimbangkan diatas, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan secara satu per satu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, mengenai petitum ini akan dinyatakan dalam amar putusan berdasarkan dikabulkan, ditolak, atau dikabulkannya sebagian petitum dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua, agar menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021, bahwa berdasarkan pertimbangan mengenai pokok persengketaan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka terhadap petitum ini berdasar hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, agar menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka petitum ketiga berdasar hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat, agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp.474.337.500,- (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tidak berdasar hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan oleh karena Para Tergugat berada dalam pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR kepada Tergugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya;

**MENGADILI:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 100 Tanggal 22 Oktober 2021;
3. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.264.050,00 (dua ratus enam puluh empat ribu lima puluh rupiah);
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan pada hari **Senin, tanggal 22 Juli 2024** oleh **I NYOMAN ARY MUDJANA, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim, pada Pengadilan Negeri Lumajang, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Drs.SISWADI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lumajang tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

**Panitera Pengganti,**

**Hakim,**

**Drs.Siswadi, S.H.**

**I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H.**

#### 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

Perincian biaya :

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Pendaftaran        | : Rp. 30.000,-        |
| 2. Biaya Proses       | : Rp. 100.000,-       |
| 3. Penggandaan berkas | : Rp. 64.050,-        |
| 4. PNBP Surat Kuasa   | : Rp. 10.000,-        |
| 5. PNBP Panggilan     | : Rp. 20.000,-        |
| 6. Biaya Panggilan    | : Rp. 20.000,-        |
| 7. Redaksi            | : Rp. 10.000,-        |
| 8. Meterai            | : Rp. <u>10.000,-</u> |

Jumlah : Rp.264.050,-

### 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)