



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bojonegoro yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Etty Prabawati**, Jenis kelamin Perempuan, tempat / tanggal lahir Bojonegoro, 27 Mei 1961, agama Islam, Alamat di Jalan Nginden Intan Timur 12/14 Rt.001 Rw.009 Kel. Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, pekerjaan Wiraswasta, disebut sebagai **Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi**;
2. **H. Ir Djoko Prasetyo, Mm**, Jenis kelamin laki-laki, tempat / tanggal lahir Bojonegoro, 30 Desember 1952, agama Islam, Alamat di Jalan Untung Suropati No. 79 Bojonegoro, Kel. Klangon, Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, disebut sebagai **Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi**;
3. **Enny Widyastuti**, Jenis kelamin perempuan, tempat / tanggal lahir Bojonegoro 23 Desember 1957, Agama Islam, Alamat di Taman Alfa Indah, C-2/11 Rt.013 Rw.05 Kel. Joglo, Kec. Kembangan, Jakarta, Pekerjaan Swasta, disebut sebagai **Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi**;
4. **Rini Hendrarti**, Jenis kelamin Perempuan, tempat / tanggal lahir Bojonegoro, 11 April 1963, Agama Kristen, Alamat di Jalan Raya Bojong Koneng Atas No. 75 B Bandung, Pekerjaan Pensiunan Karyawan BUMN, disebut sebagai **Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi**;
5. **Ir. Henri Sulistianto**, Jenis kelamin laki-laki, Tempat / tanggal lahir Bojonegoro, 11 Maret 1966, Agama Katolik, Alamat di Sandiego M5-7 Pakuwon City Surabaya, Pekerjaan Karyawan Swasta, disebut sebagai **Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi**;
6. **Bimo Pradityo**, Jenis kelamin laki-laki, tempat / tanggal lahir Madiun, 4 Mei 1988, Agama Kristen, Alamat di Jalan Serma Abdullah No. 280 Desa Pacul Rt.002 Rw.001 Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro, pekerjaan Wiraswasta, disebut sebagai **Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Indra Jati Prakoso**, Jenis kelamin laki-laki, tempat / tanggal lahir Bojonegoro, 2 Juli 1993, Agama Kristen, Alamat di Jalan Serma Abdullah No. 280 Desa Pacul, Rt.002 Rw.001 Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro, Pekerjaan Pegawai swasta, disebut sebagai **Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi**;

8. **Deborah S. Isakh**, Jenis kelamin perempuan, tempat / tanggal lahir Bandung, 4 Februari 1966, Agama Krsiten, Alamat di Jalan Serma Abdullah No. 280 Desa Pacul Rt.002 Rw.001 Kec.Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, Pekerjaan mengurus rumah tangga, disebut sebagai **Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi**;

Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Abdul Wahab, SH.MH. 2. Beny Ruston, SH.MH. 3. Abdul Malik, SH.MH. 4. Muhammad Ali Amran, S.H.MH. Advokat pada Kantor Hukum "Artono Wahab & Associates" yang berkedudukan di Jl. Cipunegara No.44 Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Januari 2021, selanjutnya disebut **Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **PT. Daya Patra Ngasem Jaya**, tempat kedudukan Jalan Angling Darmo No. 9, Rt 09, Kecamatan Kalitidu Kabupaten Bojonegoro yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada 1. KRT. Iswahyudi, SH.M.Hum. 2. Fajar Rachmad DM, SH.MH. Para Advokat / Penasihat Hukum pada law firm "Muhammad Fauzan & Parthners" beralamat di Jl. MT. Hariono No.140 Madeyan Jetak Bojonegoro, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

2. **Ir. Bambang Budi Soesanto**, tempat / tanggal lahir Bojonegoro, 26 Desember 1955, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Alamat di Jl. Untung Suropati No.86 Rt.013 Rw.002 Desa Klangon Kec. Bojonegoro

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Kab.Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 17 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 22 Maret 2021 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 16 April 2015 melakukan Perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat;
2. Bahwa Para Penggugat saat itu diwakili oleh H.Ir.Joko Prasetyo, MM dan Ir. Bambang Budi Soesanto *ic* Turut Tergugat, menuangkan Perjanjian tersebut dalam Akta Kontrak Sewa Tanah Nomor 10 yang dibuat di hadapan Notaris Pctrus Dibyo Yuwono, S.H, M.H., Pada tanggal 16 April 2015;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati Para Penggugat akan menyewakan Tanah kepada Tergugat I dengan rincian objek sebagai berikut:

- Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 123 dengan luas kurang lebih 3890 M² atas Nama 1. Sri Kuntari, 2. Ir. Djoko Setyo, 3. Ir. Bambang Soesanto, 4. Eni Widiastoeti, 5. Gatot Prabowo, 6. Eft Prabowati, 7. Rini Hindarti, 8. Henry Soelistiyanto, yang terletak di Desa Kauman, kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur;
- Tanah dengan Sertifikat Flak Milik nomor: 124 dengan luas kurang lebih 1260 M² atas Nama 1. Sri Kuntari, 2. Ir. Djoko Setyo, 3. Ir. Bambang Soesanto, 4. Eni Widiastoeti, 5. Gatot Prabowo, 6. Eft Prabowati, 7. Rini I lindarti, 8. henry Soclistiyanto, yang terletak di Desa Kauman, kccamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur;

Bahwa Tanah tersebut dikdnal dengan bidang tanah di Jl. Panglima Sudirman di Desa Kauman Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro;

Untuk selanjutnya lahan ini disebut sebagai objek sewa;

4. Bahwa dalam Perjanjian tersebut disebutkan Jangka waktu Tergugat menyewa tanah (Objek Sewa) tersebut, dilakukan selama 3 (tiga) tahun

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimulai sejak tanggal 16 april 2015 sampai dengan tanggal 15 April 2018, dalam proses sewa tersebut Tergugat diwajibkan membayar uang sewa kepada Pam Penggugat sebesar: 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya;

5. Bahwa dengan Berakhirnya perjanjian tersebut seharusnya Tergugat sebagai Penyewa yang mempunyai itikad baik segera meninggalkan serta mengosongkan lahan yang dahulu disewanya dikarenakan Tergugat tidak mempunyai hak lagi untuk tetap menggunakan tanah (Objek sewa) tersebut untuk kegiatan operational Perusahaannya;
6. Bahwa pada kenyataannya, Tergugat sampai pada saat gugatan ini diajukan belum melakukan pengosongan terhadap objek sewa;
7. Bahwa tindakan Tergugat kepada Para Penggugat, sangatlah jelas menimbulkan kerugian bagi para penggugat, betapa tidak dengan masih belum dikosongkannya lahan objek sewa para penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari lahan objek sewa; baik itu keuntungan dari sewa maupun penjualan, sebab para calon pembeli selalu urung melakukan penyewaan begitu pula para calon pembeli selalu urung melakukan pembelian dikarenakan masih adanya barang milik Tergugat di lahan objek sewa;

8. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi:

"tiap perbuatan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *"Perbuatan Melawan Hukum"* hal.36 menjelaskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

- a. *Harus ada Perbuatan (Positif maupun Negatif);*
- b. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- c. *Ada kerugian;*
- d. *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian*

- a. Mengenai adanya Perbuatan;

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat berupa tidak meninggalkan dan melakukan pengosongan tanah milik para Penggugat dari Barang-barang Operational miliknya padahal sejak tanggal 15 April 2018 merupakan hari terakhirnya untuk menempati objek sewa tersebut,

- b. Mengenai Perbuatan itu harus melawan hukum;

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Dr.Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*", unsur melawan hukum harus diartikan seluas-luasnya dan meliputi hal-hal sebagai berikut:

- *Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku; atau*
- *Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau*
- *Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau*
- *Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;*

Bahwa Perbuatan Tergugat yang hingga saat diajukannya gugatan ini masih belum melakukan pengosongan objek sewa padahal Perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir sejak tanggal 15 April 2018 adalah perbuatan melanggar hak dari Para Penggugat yang dijamin oleh Peraturan Perundang undangan, dikarenakan Para Penggugat merupakan subjek hukum yang mempunyai hak sepenuhnya atas Objek sewa tersebut dan berhak alas pengelolaan atau memungut basil dari tanah tersebut;

c. Mengenai adanya Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat mengakibatkan Para Penggugat mengalami Kerugian secara Materiil dan Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Kerugian Materiil yang dialami oleh Para Penggugat secara nyata adalah tidak dapat dilakukannya sewa terhadap lahan sejak tanggal 15 April 2018 sampai dengan saat ini, dengan demikian secara detail kerugian Materiil para penggugat dapat dirinci scbagai berikut:

- Uang sewa pertahun dikalikan lama waktu Tergugat tidak mengosongkan lahan
- Rp. 250.000.000 000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) x 3 tahun = Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

Kerugian Immateriil:

Bahwa sejak saat berakhirnya perjanjian sewa-menyewa antara Para Penggugat, Turut Tergugat dengan Tergugat, pihak Para Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari lahan objek sewa yang seharusnya didapat oleh Para Penggugat; keadaan tersebut mengakibatkan Para Penggugat merasa tertekan secara psikis dikarenakan sulitnya menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan dengan Tergugat, ditambah lagi keadaan ini diperparah dengan kondisi ekonomi yang

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semakin sulit; olehnya tidaklah berlebihan jika Para Penggugat meminta ganti kerugian immaterial yang jumlahnya tidak kurang dari Rp.1.000.000.000,- (sate miliar rupiah);

- d. Mengenai hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat berupa tidak melakukan pengosongan objek sewa tersebut hingga saat ini mengakibatkan Para Penggugat mengalami Kerugian secara Materiil dan Immateriil;

9. Bahwa Para Penggugat sudah melakukan upaya penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan dengan cara menagih kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat, namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan perkara ini;
10. Bahwa demi Kepastian Hukum dan keadilan serta Gugatan tidak *Illusoir* mohon kiranya melakukan Sita Jaminan (*Conservatori Beslaag*) terhadap seluruh barang milik dari Tergugat yang saat ini berada di tanah milik Para Penggugat (Objek Sewa);
11. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat tidak melaksanakan amar Putusan ini, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menghukum Tergugat uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari jika lalai dalam melaksanakan amar putusan;
12. Bahwa alasan dimasukkannya Turut Tergugat dalam Perkara ini dikarenakan Turut Tergugat merupakan saudara kandung dari Para Penggugat serta mempunyai hak atas Objek Sewa namun enggan ikut serta dalam upaya hukum apapun, dengan kata lain menyerahkan upaya hukum ini kepada ahli wads lainnya yaitu Para Penggugat, dengan demikian tujuan ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini agar Turut Tergugat dihukum tunduk dan patuh terhadap isi Putusan;
13. Bahwa Para Penggugat dalam Perkara ini meminta kepada Ketua Pengadilan Cq Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain;
14. Bahwa karcna Tergugat dengan sangat terang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka scpantasnya membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan diatas, maka dengan ini Para Penggugat memohon Kepada Ketua Pcnadilan Negri Bojonegoro Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini den gan amar sebagai berikut:

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap seluruh barang milik Tergugat yang saat ini berada di objek sewa;
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian Materiil
Sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
Kerugian Immateriil
Sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain alas putusan ini (*Uitvoerbaar bij voorad*);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
8. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi hadir diwakili kuasanya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir diwakili kuasanya sedangkan Turut Tergugat Konvensi hadir sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

I. Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan pada Akta Kontrak Sewa Tanah No. 10, tanggal 16 April 2015, yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro (posita gugatan Para Penggugat angka 1 dan 2 hal. 2);
2. Bahwa berdasarkan akta tersebut seharusnya para Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji/wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum dikarenakan hubungan antara Para Penggugat timbul karena adanya persetujuan (*agreement*) yakni Akta Kontrak Sewa Tanah No. 10, tanggal 16 April 2015, yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1233 dan Pasal 1243 KUHPdata seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji/wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum. Atas dasar argumen tersebut, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan pada Akta Kontrak Sewa Tanah No. 10, tanggal 16 April 2015, yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro (posita gugatan Para Penggugat angka 1 dan 2 hal. 2);
2. Bahwa berdasarkan akta tersebut, seharusnya para Penggugat juga menarik Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro sebagai pihak dalam gugatan a quo, sehingga mengetahui jika akta yang dibuatnya terdapat sengketa;
3. Bahwa dari uraian di atas sangat jelas gugatan Para Penggugat kurang pihak, dikarenakan tidak menarik Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Dalam Kompensi:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara nyata diakui kebenarannya dalam persidangan ini dan apa yang terurai dalam eksepsi merupakan bagian dari pokok perkara;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah Tergugat melakukan sewa tanah dengan Para Penggugat dan Turut Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Kontrak Sewa Tanah No. 10, tanggal 16 April 2015, yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro;
3. Bahwa setelah dilakukan pertemuan dan audiensi dengan perwakilan keluarga, diketahui bahwa aset tanah tersebut ternyata pada saat itu dalam sengketa keluarga (ahli waris). Hal ini juga didasarkan ditariknya Turut Tergugat dalam perkara a quo sehingga telah bertentangan dengan Pasal 7 dalam Akta Kontrak Sewa Tanah menegaskan bahwa:

“pihak kesatu (para Penggugat dan Turut Tergugat) menjamin kepada pihak kedua (Tergugat) bahwa ia memang ada hak untuk menyewakan tanah itu, tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sedang disita dan selama persewaan berjalan pihak kedua tidak akan diganggu gugat pihak lain dengan tuntutan hak, dengan kewajiban apabila dikemudian hari timbul perkara mengenai tanah tersebut maka perkara tersebut menjadi kewajiban dari pihak kesatu untuk membebaskan dari perkara itu atas beban biaya sendiri dan apabila karena putusan pengadilan tanah tersebut sebelum waktu berakhir harus diserahkan kepada pihak lain maka pihak kesatu wajib mengembalikan uang sewa yang sudah dibayar untuk waktu tertentu”;

4. Bahwa dengan dilanggarnya Pasal 7 Akta Kontrak Sewa Tanah, jelas Para Penggugatlah yang telah melakukan ingkar janji/wanprestasi sehingga berdasarkan yurisprudensi:
 1. Putusan Mahkamah Agung No. 438 K/Pdt/1995, tanggal 30 September 1996 menyatakan: *“Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak”*.
 2. Putusan Mahkamah Agung No. 156 K/Sip/1955, tanggal 15 Mei 1957 menyatakan: *“Pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak lawan sendiri tidak memenuhi kewajibannya menurut persetujuan (wanprestasi) sehingga ia bebas dari kewajiban persetujuannya”*.
5. Bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut dikarenakan Para Penggugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa dalil-dalil yang digunakan dalam konpensi, mohon dianggap sebagai terulang kembali dalam rekonpensi ini. Selanjutnya Para Penggugat asal disebut: Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi (atau disebut Para Tergugat Rekonpensi), sedangkan Tergugat asal disebut: Tergugat Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi (atau disebut Penggugat Rekonpensi), sedangkan Turut Tergugat asal tetap disebut sebagai Turut Tergugat;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi melakukan sewa tanah dengan Para Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Kontrak Sewa Tanah No. 10, tanggal 16 April 2015, yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro;
3. Bahwa setelah dilakukan pertemuan dan audiensi dengan perwakilan keluarga, diketahui bahwa aset tanah tersebut ternyata pada saat itu dalam sengketa keluarga (ahli waris); Hal tersebut juga dibuktikan dengan diajukannya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 dalam Akta Kontrak Sewa Tanah menegaskan bahwa:
“pihak kesatu (para Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat) menjamin kepada pihak kedua (Penggugat Rekonpensi) bahwa ia memang ada hak untuk menyewakan tanah itu, tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sedang disita dan selama persewaan berjalan pihak kedua tidak akan diganggu gugat pihak lain dengan tuntutan hak, dengan kewajiban apabila dikemudian hari timbul perkara mengenai tanah tersebut maka perkara tersebut menjadi kewajiban dari pihak kesatu untuk membebaskan dari perkara itu atas beban biaya sendiri dan apabila karena putusan pengadilan tanah tersebut sebelum waktu berakhir harus diserahkan kepada pihak lain maka pihak kesatu wajib mengembalikan uang sewa yang sudah dibayar untuk waktu tertentu”;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensi merasa dirugikan atas kondisi tersebut karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat menggunakan aset yang disewa tersebut dikarenakan ada anggota keluarga yang tidak menyetujui aset tersebut disewakan dan jika diteruskan justru akan membawa kerugian semakin besar yang dialami Penggugat Rekonpensi;
6. Bahwa hal tersebut bertolak belakang dengan Akta Kontrak Sewa Tanah yang telah ditandatangani seluruh keluarga telah setuju atas tanah tersebut

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



disewakan dan telah memberikan kuasa pada perwakilan keluarga untuk melakukan penandatanganan Akta Kontrak Sewa Tanah tersebut, sehingga para Tergugat Rekonsensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 dalam Akta Kontrak Sewa Tanah menegaskan bahwa:

“pihak kesatu menjamin kepada pihak kedua bahwa ia memang ada hak untuk menyewakan tanah itu, tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sedang disita dan selama persewaan berjalan pihak kedua tidak akan diganggu gugat pihak lain dengan tuntutan hak, dengan kewajiban apabila dikemudian hari timbul perkara mengenai tanah tersebut maka perkara tersebut menjadi kewajiban dari pihak kesatu untuk membebaskan dari perkara itu atas beban biaya sendiri dan apabila karena putusan pengadilan tanah tersebut sebelum waktu berakhir harus diserahkan kepada pihak lain maka pihak kesatu wajib mengembalikan uang sewa yang sudah dibayar untuk waktu tertentu”;

8. Bahwa berdasarkan pula pasal 2 bagian akhir dalam Akta Kontrak Sewa Tanah menegaskan bahwa: “Apabila pihak kesatu dengan alasan apapun atau karena putusan Pengadilan persewaan dihentikan sebelum waktu sewa berakhir maka pihak kesatu wajib membayar kepada pihak kedua sebanyak uang yang telah dikeluarkan oleh pihak kedua untuk mengurug tanah dan biaya investasi berupa pembangunan rumah tempat usaha yang besarnya akan ternyata setelah bangunan selesai serta uang sewa yang telah dibayar untuk waktu sewa yang belum dijalani”;

9. Mengacu ketentuan tersebut pada angka 7 dan 8 tersebut maka para Tergugat Rekonsensi telah melakukan wanprestasi dengan telah memberikan informasi yang tidak sesuai tentang kondisi tanah tersebut, terlebih lagi telah berani melakukan perjanjian yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonsensi, sehingga Penggugat Rekonsensi menuntut kepada Para Tergugat Rekonsensi untuk mengganti kerugian yakni:

- a. Kerugian atas biaya sewa selama 2 tahun sebesar Rp500.000.000,00;
- b. Kerugian atas biaya perijinan, dan biaya investasi atas tanah dan bangunan yang berada diatas lahan tersebut yang kurang lebih senilai Rp2.055.951.831,00;
- c. Serta kerugian atas keuntungan kurang lebih sebesar Rp2.000.000.000,00/tahun yang harusnya didapat oleh Penggugat

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Rekonpensi selama masa sewa, karena aset tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana diperjanjikan;

10. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat Rekonpensi, bila gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan, maka Penggugat Rekonpensi memohon agar Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi, setiap hari Para Tergugat Rekonpensi lalai/terlambat memenuhi isi putusan pengadilan sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
11. Bahwa Penggugat Rekonpensi mempunyai kekhawatiran dan sangka yang beralasan Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi di atas, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap objek perjanjian yakni 2 (dua) bidang tanah Hak Milik nomor 123 seluas lebih kurang 3890 m² dan Hak Milik nomor 124 seluas kurang lebih 1260 m², yang semuanya terletak di Desa Kauman, Kec. Bojonegoro, Kab. Bojonegoro setempat dikenal dengan bidang tanah di Jl. Panglima Sudirman di di Desa Kauman, Kec. Bojonegoro, Kab. Bojonegoro;
12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonpensi dilandasi dengan bukti-bukti autentik, sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan adanya fakta-fakta yuridis tersebut di atas, dengan ini Tergugat/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENS:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONPENS:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



3. Menyatakan Akta Kontrak Sewa Tanah No. 10, tanggal 16 April 2015, yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn., Notaris Di Kabupaten Bojonegoro batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk mengganti kerugian atas biaya sewa selama 2 tahun yang dialami Penggugat Rekonsensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi secara sukarela tanpa imbalan setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk mengganti kerugian atas biaya perijinan, dan biaya investasi atas tanah dan bangunan yang berada di atas lahan tersebut yang kurang lebih senilai Rp Rp2.055.951.831,00 (dua milyar lima puluh lima juta sembilan ratus lima puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh satu rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi secara sukarela tanpa imbalan setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk mengganti kerugian atas keuntungan kurang lebih sebesar Rp2.000.000.000,00/tahun yang harusnya didapat oleh Penggugat Rekonsensi selama masa sewa, karena aset tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana diperjanjikan, kepada Penggugat Rekonsensi secara sukarela tanpa imbalan setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonsensi, setiap hari Para Tergugat Rekonsensi lalai/terlambat memenuhi isi putusan pengadilan sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
8. Menyatakan sah sita jaminan terhadap objek perjanjian yakni 2 (dua) bidang tanah hak milik nomor 123 seluas lebih kurang 3890 m2 dan Hak Milik nomor 124 seluas kurang lebih 1260 m2, yang semuanya terletak di Desa Kauman, Kec. Bojonegoro, Kab. Bojonegoro setempat dikenal dengan bidang tanah di Jl. Panglima Sudirman di di Desa Kauman, Kec. Bojonegoro, Kab. Bojonegoro;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat/Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn



Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi/keberatan sebagai berikut:

1. Gugatan Kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Notaris Petrus Dibyo Yuwono, SH., M.Kn. dimana kontrak sewa antara Para Penggugat dengan Tergugat dibuat dihadapan Notaris tersebut;
2. Bahwa gugatan kabur karena gugatan didasarkan kepada perjanjian sewa menyewa sehingga gugatan tersebut seharusnya merupakan gugatan Wanprestasi, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, atas keberatan tersebut, Para Penggugat telah menanggapinya dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas keberatan tersebut, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Perihal gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa peran Notaris dalam sebuah perjanjian hanyalah sebagai pejabat yang melegalisasi sebuah perjanjian berdasarkan undang-undang;

Menimbang, bahwa seorang Notaris tidak terikat pada perjanjian antara 2 (dua) belah pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa tidak ada kewajiban seorang notaris ditarik sebagai pihak dalam gugatan aquo karena yang wajib menjadi pihak dalam gugatan adalah para pihak yang secara nyata merasa dirugikan dan pihak yang menurut pihak yang dirugikan adalah pihak yang merugikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi ini harus ditolak;



2. Perihal gugatan kabur;

Menimbang, bahwa Para penggugat mengajukan gugatan karena menurut Para Penggugat tanahnya dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa perjanjian sewa disebutkan oleh Para Penggugat hanya untuk menerangkan bahwa benar Tergugat memiliki alas hak menguasai objek tanah milik Para Penggugat karena Tergugat menyewanya, namun karena masa sewa habis dan Tergugat masih mengausai objek tanah tersebut maka hal tersebut disebut perbuatan melawan hukum oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa mengenai apakah perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi ataupun bukan keduanya, akan dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai pokok perkara sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

Dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah milik Para Penggugat secara tanpa hak, dimana hak Tergugat untuk menguasai tanah Para Penggugat hanya selama 3 (tiga) tahun dengan alas hak sewa dan telah habis masa sewanya sejak tanggal 15 April 2018, namun Tergugat masih belum juga mengosongkan objek sewa hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bojonegoro;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat memiliki sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik sebagai berikut:
 - Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 123 dengan luas kurang lebih 3890 M² atas Nama 1. Sri Kuntari, 2. Ir. Djoko Setyo, 3. Ir. Bambang Socsanto, 4. Eni Widiastoeti, 5. Gatot Prabowo, 6. Efi Prabowati, 7. Rini Hindarti, 8. Henry Soelistiyanto, yang terletak di Desa Kauman, kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Jima Timur;
 - Tanah dengan Sertifikat Flak Milik nomor: 124 dengan luas kurang lebih 1260 M² atas Nama 1. Sri Kuntari, 2. Ir. Djoko Setyo, 3. Ir. Bambang Soesanto, 4. Eni Widiastoeti, 5. Gatot Prabowo, 6. Eft Prabowati, 7. Rini I lindarti, 8. henry Soclistiyanto, yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dcsa Kauman, kccamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur;

2. Bahwa kedua bidang tanah tersebut di sewakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 16 April 2015 dengan masa kontrak selama 3 (tiga) tahun dan berakhir pada 15 April 2018;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar setelah masa sewa habis yaitu pada tanggal 15 April 2018, Tergugat tetap masih menguasai lahan milik Para Penggugat dan apakah penguasaan Tergugat atas tanah Para Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat menguasai tanah milik Para Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya, Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya kontrak sewa tanah No.10 tertanggal 16 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 123 dengan luas 3890 m2 atas nama 1. Sri Kuntari 2. Ir. Djoko Setyo 3. Ir. Bambang Soesanto 4. Eni Widiastoeti 5. Gatot Prabowo 6. Efi Prabowati 7. Rini Hindarti 8. Henry Soelistiyanto yang terletak di Jl.Panglima Sudirman Desa Kauman Kec.Bojonegoro Kab. Bojonegoro, propinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 124 dengan luas 1260 m2 atas nama 1. Sri Kuntari 2. Ir. Djoko Setyo 3. Ir. Bambang Soesanto 4. Eni Widiastoeti 5. Gatot Prabowo 6. Efi Prabowati 7. Rini Hindarti 8. Henry Soelistiyanto yang terletak di Jl.Panglima Sudirman Desa Kauman Kec.Bojonegoro Kab. Bojonegoro, propinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Perdamaian No.2426/Pdt.G/2018/PA.Bjn. antara Para Penggugat dan Turut Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Printout foto-foto aktifitas Tergugat saat melakukan pengosongan lahan yang terjadi dalam kurun waktu akhir Mei sampai awal Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)



Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan bukti saksi yaitu sebagai berikut:

1. Saksi Sutrisno Bin Suharto, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu lokasi tanah yang disewakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat dan saksi tahu bahwa sekitar bulan Mei 2021 Tergugat memindahkan kontainer-kontainer dari tanah milik Para Penggugat;
2. Saksi Wignyo Bin Karmin, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu Para Penggugat menyewakan tanah kepada Tergugat dan kemudian Tergugat menempatkan kontainer-kontainer diatas bidang tanah tersebut, namun saksi tidak tahu detail sewa-menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa tentang penguasaan Tergugat atas tanah milik Para Penggugat yang sebelumnya disewa oleh Tergugat ini ternyata tidak secara tegas disangkal oleh Tergugat meskipun dalam jawabannya Tergugat menyatakan bahwa hal-hal yang tidak diakui secara tegas maka hal tersebut tidak diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta kontrak sewa tanah No.10 tanggal 16 April 2015 yang dibuat dihadapan Petrus Dibyo Yuwono, SH.M.Kn. Notaris di Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy dari foto copy Formulir UKL-PKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan & Upaya Pemantauan Lingkungan), selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya summary real cost operation, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Kuasa Hukum Tergugat, No.112/EFP/XII/2020, tertanggal 16 Desember 2020, perihal tanggapan somasi yang ditujukan kepada Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya, printout dari SIPP Pengadilan Agama Bojonegoro perkara No.2426/Pdt.G/2018/PA.Bjn. selanjutnya diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Moch. Agus Rozak, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2016-2017 saksi dikontrak oleh Tergugat untuk mengerjakan proyek kontruksi baja untuk lapangan futsal, cuci mobil dan kafe untuk



pembangunan Bojonegoro Town Square, namun pada tahun 2017 Tergugat meminta saksi untuk menghentikan pekerjaan karena menurut Tergugat lahan tempat saksi mengerjakan proyek tersebut ternyata bermasalah, dan kemudian saksi juga terlibat pembongkaran konstruksi bangunan pada tahun 2018, namun memang di lokasi masih ada beberapa barang tertinggal;

2. Saksi Erna Dwi Widyastuti, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu sekitar tahun 2016 Tergugat memulai proyek pembangunan Bojonegoro Town Square namun pada tahun 2017 dihentikan karena ada masalah atas lahan digunakan untuk pembangunan tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Tergugat, tidak pula ditemukan bukti yang dapat menyangkal kebenaran bahwa memang benar masih ada properti dari Tergugat di lokasi tanah milik Para Penggugat yang sebelumnya disewa oleh Tergugat namun telah habis masa sewanya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis berpendapat bahwa benar Tergugat masih menguasai lahan milik Para Penggugat yang sebelumnya disewa oleh Tergugat namun masa sewanya telah habis dimana Tergugat belum memindahkan propertinya berupa kontainer-kontainer dari lahan tersebut setelah masa sewa habis yaitu sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat untuk tidak mengosongkan lahan yang telah habis masa sewanya tersebut merupakan tindakan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Majelis telah mencermati isi dari bukti surat P-1 dan T-1 berupa perjanjian sewa tanah no.10 tanggal 16 April 2015 dimana dalam pasal 3 menyebutkan bahwa Tergugat berhak untuk membangun bangunan diatas lahan yang disewa dari Para Penggugat dan ketika masa sewa habis, bangunan tersebut masih menjadi milik Tergugat dan Tergugat wajib membongkarnya dan memindahkan bangunan itu atas beban biaya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam pasal 6 perjanjian sewa tersebut, mengatur bahwa jika perjanjian sewa telah berhenti dan Tergugat lalai untuk menyerahkan lahan kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat berhak mengosongkan tanah tersebut dari segala bangunan dengan beban biaya ditanggung Tergugat, dan untuk menjamin hal tersebut, maka diperjanjikan pula Tergugat secara otomatis dianggap memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk melakukan pembongkaran, meletakkan atau meletakkan barang-barang disembarang tempat atas beban biaya dari Tergugat sebagai pemberi kuasa;



Menimbang, bahwa berdasarkan kalusula tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat tidak mengosongkan lahan bekas sewa dan masih menyimpan beberapa kontainer di tempat tersebut bukan lah perbuatan melawan hukum karena tentang pengosongan lahan bekas sewa telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa apabila Para Penggugat berniat mengosongkan lahan maka berdasarkan pasal 6 perjanjian sewa tersebut, Para Penggugat dapat mengosongkan lahan dengan biaya dari Tergugat, sehingga nantinya yang dapat dimintakan ganti rugi adalah apabila Tergugat melakukan wanprestasi dimana setelah Para Penggugat melakukan pengosongan namun ternyata Tergugat tidak mau mengganti biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk melakukan pengosongan sehingga dapat diajukan gugatan ganti rugi atas tidak dipenuhinya prestasi (wanprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa petitum 2 (dua) gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan yaitu petitum ke 2 (dua) telah ditolak maka petitum-petitum lain yang merupakan petitum tambahan (asessorir) dari petitum ke 2 (dua) juga harus ditolak seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah agar Pengadilan menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi karena dalam pasal 7 (tujuh) perjanjian sewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi mengatur bahwa Para Tergugat Rekonvensi menjamin bahwa Para Tergugat Rekonvensi memang berhak menyewakan tanah tersebut, tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sedang disita dan selama persewaan berjalan Penggugat Rekonvensi tidak akan diganggu gugat pihak lain dengan tuntutan hak, dengan kewajiban apabila dikemudian hari timbul perkara mengenai tanah tersebut maka perkara tersebut menjadi kewajiban dari Para Tergugat Rekonvensi untuk membebaskan dari perkara itu atas beban biaya sendiri dan apabila karena putusan pengadilan tanah tersebut sebelum waktu berakhir harus diserahkan kepada pihak lain maka pihak kesatu wajib mengembalikan uang sewa yang sudah dibayar untuk waktu tertentu;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan para pihak baik Penggugat Rekonvensi maupun Para Tergugat Rekonvensi dan menemukan bahwa memang pernah ada sengketa antara Para Tergugat Rekonvensi dengan keluarganya perihal kepemilikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan yang disewa oleh Penggugat Rekonvensi, namun hal tersebut terjadi pada 22 Oktober 2018 (vide bukti T.5) dan pada tanggal tersebut perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi telah berakhir sehingga Majelis berpendapat bahwa tidak ada hubungan/sangkut paut antara perjanjian sewa dengan sengketa keluarga Para Tergugat Rekonvensi karena sengketa terjadi setelah kontrak sewa telah berakhir;

Menimbang, bahwa karena sengketa terjadi setelah masa kontrak berakhir maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut apakah benar sengketa tersebut mengakibatkan hal-hal yang diperjanjikan dalam pasal 7 (tujuh) perjanjian sewa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ke 2 (dua) gugatan Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dalam gugatan Rekonvensi ditolak, maka petitum lain yang merupakan petitum tambahan (asesoir) dari petitum ke 2 (dua) harus pula dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.165.000,00,00 (satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro., pada hari Kamis, tanggal 9 September 2021,

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

oleh kami, Zainal Ahmad, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ainun Arifin, S.H., M.H., dan Sonny Eko Andrianto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bjn., tanggal 6 Mei 2021, putusan tersebut pada Rabu tanggal 15 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Poedji Wahjoe Oetami, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri pula oleh kuasa Para Penggugat dan Tergugat secara daring dan telah diunggah di dalam Sistim Informasi Pengadilan Negeri Bojonegoro;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Ainun Arifin, S.H., M.H.,

Zainal Ahmad, S.H.,

ttd

Sonny Eko Andrianto, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

Poedji Wahjoe Oetami, S.H.,

Perincian biaya-biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00	
2. ATK	Rp	50.000,00	
3. Penggandaan	Rp	35.000,00	
4. Panggilan	Rp	1.030.000,00	
5. Materai	Rp	10.000,00	
6. Redaksi	Rp	10.000,00	+
Jumlah		<u>Rp 1.165.000,00</u>	

Terbilang: satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah