



PUTUSAN

Nomor 1247 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SIMON G. AGUNG, bertempat tinggal di Kampung Poncol RT/
RW. 005/001, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

Ny. NDJALANI SITEPU, bertempat tinggal di Jl. Cempaka Putih
Tengah 10 No. 19c Jakarta Pusat; Termohon Kasasi dahulu
Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat
sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka
persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Tentang Pokok Perkara:

1. Bahwa pada tanggal satu bulan Agustus tahun dua ribu empat
(1-08-2004) Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam
perjanjian sewa menyewa terhadap sebidang tanah kosong seluas 5000
m² yang terletak di Jalan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede,
Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan Sertipikat sebagai berikut :
 - Nomor 1144 luas 1105 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris
Ny. Ndjalani Sitepu);
 - Nomor 236 luas 10.020 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu (yang
dipakai hanya 1830 m²);
 - Nomor 2365 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
 - Nomor 2366 luas 500 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris
Ny. Ndjalani Sitepu);
 - Nomor 2367 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
 - Nomor 2368 luas 565 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;

Hal. 1 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013



2. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa, perjanjian tersebut berlangsung selama 10 tahun yaitu sejak tanggal 1 Agustus 2004 dan akan berakhir pada tanggal 1 Agustus 2014;
3. Bahwa, lebih lanjut dalam Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa menyatakan dengan tegas Tergugat memberi izin hak pakai jalan masuk untuk kelancaran lalu lintas truk pengangkut bahan baku material dan material produksi pabrik untuk pencapaian ke lokasi pabrik bataco press dan material bahan bangunan, di mana pelaksanaan pekerjaannya merupakan tanggung jawab Penggugat;
4. Bahwa, sejak berlangsungnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut Penggugat telah menggunakan jalan masuk ke lokasi (objek perjanjian sewa menyewa) tanpa adanya gangguan maupun halangan sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian, akan tetapi pada awal bulan Desember 2010 Tergugat atau pihak lain yang mengaku mendapatkan kuasa dari Tergugat telah melakukan aktivitas dan kegiatan di dalam lokasi yang telah disewa oleh Penggugat dengan cara melakukan penggalian, pemagaran serta menutup jalan masuk ke areal pabrik tanpa seijin Penggugat dan pada akhirnya melakukan penggembokan pagar yang mengakibatkan Penggugat telah kehilangan akses jalan keluar masuk ke dalam lokasi areal pabrik karenanya mobil pengangkut bataco tidak dapat keluar-masuk dari dan ke areal pabrik sehingga kenyamanan, kenikmatan dan ketenteraman Penggugat selaku penyewa telah terganggu;
5. Bahwa, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas menyatakan:
"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" (*pacta sunt servanda*);
Bahwa, perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 Agustus 2004 merupakan perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Selain itu, Penggugat dan Tergugat wajib menghormati dan menjalankan perjanjian tersebut dengan itikad baik (*good faith*). Akan tetapi pada kenyataannya Tergugat telah tidak memenuhi



kewajiban hukumnya selaku pihak yang menyewakan untuk memberikan kenikmatan, ketentraman bagi Penggugat sebagai penyewa;

6. Bahwa, Pasal 1550 butir 3e Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya suatu janji untuk itu memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa”;

Bahwa, dengan adanya pemagaran dan penggembokan terhadap jalan masuk ke lokasi (objek perjanjian sewa), Penggugat telah tidak menikmati secara bebas dan tenteram objek Perjanjian Sewa Menyewa, dan secara langsung telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena telah menghambat lalu lintas truk pengangkut bahan baku material dan material produksi pabrik milik Penggugat sehingga Penggugat mendapat komplain/teguran dari konsumen/pelanggan atas keterlambatan pengiriman barang, bahkan ada konsumen/pelanggan yang membatalkan pemesanan;

7. Bahwa, Penggugat dengan itikad baik telah melakukan teguran agar Tergugat memenuhi Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Agustus 2004 untuk tidak melakukan aktifitas dan/atau melarang pihak lain melakukan aktifitas di lokasi/objek sewa menyewa namun tidak mendapat tanggapan yang baik dari Tergugat;

8. Bahwa, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

Bahwa, akibat tindakan dari Tergugat yang tidak memenuhi perjanjian, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya sewa menyewa tanah selama 10 (sepuluh) tahun yang telah dibayar kepada Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Biaya pengerukan dan pemadatan jalan masuk ke lokasi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Biaya pembangunan gedung kantor dan pabrik Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Pengadaan listrik 81.000 watt sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) di gedung kantor dan lokasi pabrik;

Jumlah kerugian Materiil Rp2.690.000.000,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Perbuatan Tergugat telah merusak kredibilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap usaha yang dilakukan oleh Penggugat sehingga telah menjadi beban pikiran (psikis) bagi Penggugat;

Semua ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun layak dan pantas menurut hukum Penggugat menuntut kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Total keseluruhan Materiil dan Immateriil sebesar Rp12.690.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

9. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan di kemudian hari tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) maka adalah sangat beralasan apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat, yaitu:

"Tanah dan Bangunan milik Tergugat yang terletak di Jl. Matraman Raya No.44, Jakarta Timur;

Yang batas-batasnya akan disusulkan kemudian;

"Sebidang tanah kosong seluas 5000 m² yang terletak di Jl. Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan sertipikat sebagai berikut:

- Nomor 1144 luas 1105 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris Ny. Ndjalani Sitepu);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 236 luas 10.020 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu (yang dipakai hanya 1830 m²);
- Nomor 2365 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
- Nomor 2366 luas 500 m² atas nama Gomok Manik (sebagai Ahli Waris Ny. Ndjalani Sitepu);
- Nomor 2367 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
- Nomor 2368 luas 565 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;

10. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh fakta dan bukti-bukti yang kuat, maka mohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

II. Tentang Provisi:

Bahwa, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” (*Pacta sunt servanda*);

Selanjutnya, Pasal 1550 butir 3e Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya suatu janji untuk itu : memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa”;

Dengan demikian, sudah selayaknya dan seharusnya Penggugat dapat menikmati secara bebas dan tenteram objek Perjanjian Sewa Menyewa seluas 5000 m² yang terletak di Jl. Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan sertipikat sebagai berikut:

- Nomor 1144 luas 1105 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris Ny. Ndjalani Sitepu);
- Nomor 236 luas 10.020 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu (yang dipakai hanya 1830 m²);
- Nomor 2365 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
- Nomor 2366 luas 500 m² atas nama Gomok Manik (sebagai Ahli Waris Ny. Ndjalani Sitepu);

Hal. 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 2367 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
- Nomor 2368 luas 565 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;

tanpa adanya gangguan maupun hambatan pada akses jalan keluar masuk ke dalam lokasi areal pabrik Penggugat, maupun perubahan dan/atau pemindahan jalan keluar masuk ke dalam lokasi areal pabrik Penggugat. Apabila dari awal Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada akses jalan keluar masuk ke dalam objek Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, tentunya Penggugat tidak akan menutup ataupun menyepakati isi Perjanjian Sewa Menyewa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan tindakan-tindakan termasuk tapi tidak terbatas pada memasang patok-patok/pagar dan bentuk-bentuk lainnya di areal yang menjadi objek Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat, mengalihkan, memindahtangankan, menjual, menyewakan dan/atau tindakan-tindakan hukum lainnya yang pada pokoknya mengganggu objek Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat tersebut di atas;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatannya, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda Tergugat berupa:
 - Tanah dan Bangunan milik Tergugat yang terletak di Jl. Matraman Raya Nomor 44, Jakarta Timur;
 - Sebidang tanah kosong seluas 5.000 m² yang terletak di Jl. Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan sertifikat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 1144 luas 1105 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris Ny. Ndjalani Sitepu);
- Nomor 236 luas 10.020 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu (yang dipakai hanya 1830 m²);
- Nomor 2365 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
- Nomor 2366 luas 500 m² atas nama Gomok Manik (sebagai Ahli Waris Ny. Ndjalani Sitepu);
- Nomor 2367 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
- Nomor 2368 luas 565 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;

4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Biaya sewa menyewa tanah selama 10 (sepuluh) tahun yang telah dibayar penuh kepada Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Biaya pengerukan dan pemadatan jalan masuk ke lokasi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Biaya Pembangunan gedung kantor dan pabrik Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Pengadaan Listrik 81.000 watt sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) di gedung kantor dan lokasi pabrik;

Jumlah kerugian Materiil Rp2.690.000.000,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Perbuatan Tergugat yang telah merusak kredibilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap usaha yang dilakukan oleh Penggugat sehingga telah menjadi beban pikiran (psikis) bagi Penggugat;

Semua ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun layak dan pantas menurut hukum Penggugat menuntut kerugian Immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Total keseluruhan Materiil dan Immaterial sebesar Rp12.690.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

Hal. 7 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013

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)



5. Menghukum Tergugat untuk membayar denda/uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menetapkan dan membebaskan biaya/ongkos perkara ini kepada Tergugat; Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui Tergugat secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat karena gugatan ditujukan ke Pengadilan Negeri Bekasi (Kompetensi Relatif) sedangkan alamat Tergugat adalah Jl. Cempaka Putih Tengah 18 Nomor 19 C Jakarta Pusat atau termasuk kedalam wilayah hukum Pengadilan Jakarta Pusat;
3. Bahwa batas-batas bidang tanah yang dipersoalkan Penggugat tidak diuraikan dalam gugatannya sehingga gugatan *a quo* kabur. Demikian juga tidak dijelaskan oleh Penggugat apakah bidang tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* berbentuk suatu kesatuan atau sporadis (menyebar). Hal ini perlu kami sampaikan mengingat Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan telah menyewa sebidang tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), yang terdiri dari beberapa bidang tanah, yaitu :
 - 3.1. Sertipikat Nomor 1144 luas 1.105 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris Ny. Ndjalani Sitepu);
 - 3.2. Sertipikat Nomor 236 luas 10.020 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu (yang dipakai hanya 1.830 m²) ;
 - 3.3. Sertipikat Nomor 2365 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
 - 3.4. Sertipikat Nomor 2366 luas 500 m² atas nama Gomok Manik (sebagai ahli waris Ny. Ndjalani Sitepu);
 - 3.5. Sertipikat Nomor 2367 luas 500 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;
 - 3.6. Sertipikat Nomor 2368 luas 565 m² atas nama Ny. Ndjalani Sitepu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesungguhnya Penggugatlah yang telah mencaplok (menguasai secara melawan hak) tanah milik Tergugat seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi). Berdasarkan pengukuran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, terbukti ternyata Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat seluas 5.504 m² (lima ribu lima ratus empat meter persegi), bukan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) selama berlangsungnya masa sewa terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2004 sampai dengan saat ini, yang mengakibatkan Tergugat sama sekali tidak dapat mempergunakan tanah milik Tergugat seluas 504 m² tersebut. Hal ini terjadi karena Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Tergugat telah memindahkan batas-batas tanah yang menjadi obyek perjanjian sewa yang telah disepakati bersama ketika perjanjian sewa dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
5. Bahwa atas pencaplokan tanah milik Tergugat seluas 504 m², Tergugat telah mengalami kerugian berupa penghasilan yang seharusnya diperoleh Tergugat apabila Tergugat menguasai dan/atau mengusahi tanah seluas 504 m² tersebut, atau dengan kata lain Tergugat tidak dapat menikmati sewa tanah seluas 504 m² selama 6 (enam) tahun dan 10 (sepuluh) bulan dengan harga sewa pertahun ditaksir sekurang-kurangnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga total kerugian Tergugat atas harga sewa yang seharusnya diperoleh Tergugat selama 10 tahun 6 bulan adalah sekitar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa atas pencaplokan tanah milik Tergugat oleh Penggugat seluas 504 m² maka Tergugat mencadangkan hak-haknya melaporkan Penggugat kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana diatur dan diancam Pasal 385 KUHP;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi dan dalam pokok perkara dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dengan dalam Rekonvensi ini;

Hal. 9 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013

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)



2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Rekonvensi)/Tergugat dalam Konvensi (Tergugat dalam Konvensi) secara tegas menolak dalil-dalil Tergugat dalam Rekonvensi (Tergugat dalam Rekonvensi)/Penggugat dalam Konvensi (Penggugat dalam Konvensi) kecuali yang diakui Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi secara tegas;
3. Bahwa tidak benar Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah *wanprestasi* atau mengabaikan isi perjanjian sewa menyewa tanah tanggal 1 Agustus 2004;
4. Bahwa tidak benar Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah melakukan aktifitas dan kegiatan di dalam lokasi tanah yang telah disewa oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
5. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi masih menguasai dan mengusahi tanah sewa seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Jatimakmur Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Agustus 2004;
6. Bahwa sesungguhnya, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang telah mencaplok (menguasai secara melawan hak) tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi). Berdasarkan pengukuran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, terbukti ternyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 5.504 m² (lima ribu lima ratus empat meter persegi), bukan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) selama berlangsungnya masa sewa terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2004 sampai dengan saat ini, yang mengakibatkan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sama sekali tidak dapat mempergunakan tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 504 m² tersebut. Hal ini terjadi karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi telah memindahkan batas-batas tanah yang menjadi objek perjanjian sewa yang, telah disepakati bersama ketika perjanjian sewa dibuat oleh Penggugat



dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

Bahwa atas pencaplokan tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 504 m², maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah mengalami kerugian berupa penghasilan yang seharusnya diperoleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi apabila Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menguasai dan/atau mengusahai tanah seluas 504 m² tersebut, atau dengan kata lain Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat menikmati sewa tanah seluas 504 m² selama 6 (enam) tahun dan 10 (sepuluh) bulan, dengan harga sewa per tahun ditaksir sekurang-kurangnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga total kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi atas harga sewa yang seharusnya diperoleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi selama 10 tahun 6 bulan adalah sekitar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);

7. Bahwa demikian juga, akibat gugatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang mendalilkan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah menguasai tanah yang telah disewakannya kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebelum jatuh tempo perjanjian maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah menanggung rasa malu kepada siapapun yang mengetahui perkara ini, termasuk kepada orang-orang yang menanyakan hal ihkwil dimaksud kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi. Meskipun Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah berusaha menjelaskan tentang keadaan yang sebenarnya kepada setiap orang yang menanyakan hal tersebut tetapi upaya-upaya tersebut dirasakan belum cukup menyelesaikan permasalahan yang ada. Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi masih merasakan ketidakpuasan, menganggap masalah belum selesai/tuntas, nama baik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tercemar serta terganggunya ketentraman hidup Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, apalagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi saat ini sudah berusia lanjut tidak

Hal. 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013



sepantasnya lagi melakukan hal-hal yang dilarang oleh agama dan ditentang oleh hukum dan masyarakat. Semuanya itu sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang namun untuk tegasnya gugatan ini wajarlah kiranya atas tercemarnya nama baik, terganggunya ketentraman hidup, dan serta rasa malu yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi maka kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi inmateriel sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara lunas dan seketika setelah perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan pencaplokan tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 504 m² atau dengan cara melawan hak selama 10 tahun 6 bulan serta pencemaran nama baik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagaimana diuraikan diatas merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
9. Bahwa untuk menghindari gugatan ini tidak sia-sia maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal luas dengan Jalan Cililitan Besar Nomor 4 Jakarta Timur yang batas-batas tanah dan spesifikasi bangunannya akan kami sampaikan dalam persidangan berikutnya;

Tuntutan Provisionil:

- Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) secara melawan hak mohon kiranya kepada Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan serta mengembalikan tanah seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Provisionil

- Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk segera mengosongkan tanpa syarat dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) selama berlangsungnya perkara ini;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat berupa penghasilan yang seharusnya diperoleh Penggugat apabila Penggugat menguasai dan/atau mengusahi tanah seluas 504 m² (lima ratus empat meter persegi) tersebut, atau dengan kata lain penghasilan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari uang sewa tanah seluas 504 m² selama 6 (enam) tahun dan 10 (sepuluh) bulan dengan harga sewa per tahun ditaksir sekurang-kurangnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga total kerugian Penggugat atas harga sewa tanah seluas 504 m² selama 10 tahun 6 bulan adalah sekitar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat atas tercemarnya nama baik, terganggunya ketentraman hidup, dan serta rasa malu yang diderita Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan walaupun Tergugat mengajukan *verzet*, banding dan kasasi ;

Subsida

Hal. 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2011/PN Bks tanggal 1 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian sekaligus dan seketika

kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 268/PDT/2012/PT BDG tanggal 10 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 1 Desember 2011, Nomor 96/Pdt.G/2011/PN Bks, yang dimohonkan banding dengan perbaikan sekedar mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sistematika amar putusan dan besarnya ganti kerugian,
sehingga amar selengkapny berbung sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Oktober 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 96/Pdt.G/2011/PN Bks Jo. Nomor 268/PDT/2012/PT BDG Jo. Nomor 48/Akta.K/2012/PN Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 4 Desember 2012, tetapi Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Hal. 15 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013



Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah keliru dalam pertimbangan hukumnya sebagai sebagaimana tertuang dalam putusan tanggal 10 Juli 2012 Nomor 268/PDT/2012/PT BDG halaman 4 (empat) alinea 5 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama mengenai besarnya ganti kerugian yang di bebaskan pada Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tetapi harus lebih kecil dari uang sewa Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat, untuk itu dianggap patut dan adil untuk besarnya ganti rugi yang di bebaskan kepada Tergugat seperti tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah keliru, tidak mempertimbangkan kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai Penyewa karena apa yang telah di lakukan oleh Tergugat dengan cara melakukan penggalian, pemagaran serta menutup jalan akses keluar masuk ke dalam areal masuk pabrik sehingga mobil bataco tidak dapat keluar masuk pabrik selama pemagaran yang dilakukan Tergugat itu berlangsung sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena telah menghambat lalu lintas truk pengangkut bahan baku material dan material produksi pabrik yang di miliki oleh Penggugat, sehingga Penggugat mendapatkan komplain bahkan ada pelanggan/konsumen yang membatalkan pesanannya;

2. Bahwa *Judex Facti* seyogyanya mempertimbangkan dan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang sudah tepat dalam pertimbangannya sebagaimana tertuang pada halaman 31 (tiga puluh satu) alinea 3 (tiga) yang berbunyi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa karena penutupan serta penggembakan akses pabrik berlangsung hanya sehari dan menurut pengamatan Majelis Hakim adalah adil apabila Tergugat di hukum untuk mengganti kerugian materiil adalah adil apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sedangkan untuk kerugian Immateriil karena hal tersebut tidak dibuktikan oleh Penggugat kerugian immateriil yang mana diakibatkan perbuatan wanprestasi oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat untuk dikesampingkan”;

Bahwa walaupun Penggugat telah mengalami kerugian yang lebih besar dibandingkan dengan bunyi amar putusan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, dimana kerugian bagi Penggugat karena telah menghambat lalu lintas truk pengangkut bahan baku material dan material produksi pabrik yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga Penggugat mendapatkan komplain bahkan ada pelanggan/konsumen yang membatalkan pesannya, walaupun demikian Penggugat telah menerima dan tidak menyatakan banding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Agustus 2004 membuktikan antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian sewa menyewa dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, sejak tanggal 1 Agustus 2004 sampai dengan tanggal 1 Agustus 2014;
- Bahwa dalam surat perjanjian tersebut, Tergugat sebagai pemilik tanah memberi izin hak pakai jalan masuk untuk kelancaran lalu lintas truk pengangkut bahan baku pabrik batako pres, akan tetapi pada bulan Desember 2010 Tergugat atau pihak lain mendapat kuasa dari Tergugat melakukan aktivitas di atas lokasi tanah yang telah disewa Penggugat melakukan penggalian, pemagaran dan menutup jalan masuk ke areal pabrik dan melakukan penggembakan pagar, sehingga Penggugat kehilangan

Hal. 17 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013

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)



akses keluar masuk pabrik, dengan demikian Tergugat telah cidera janji (*wanprestasi*);

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SIMON G. AGUNG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SIMON G. AGUNG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **19 Agustus 2013** oleh H. Suwardi, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H.,M.Hum. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rudi Rafli Siregar, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./.

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.

ttd./.

Ketua Majelis,

ttd./.

H. Suwardi, S.H.,M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H.,M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 19 dari 17 hal. Put. Nomor 1247 K/Pdt/2013

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)