



PUTUSAN
Nomor 10/Pdt.G/2020/PN. Cms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DODY DEWANTO, selaku Project Manager Konsorsium HUTAMA-TIMAS, beralamat di Boutique Office Park, Blok B.21, Jalan Benyamin Sueb, Kebon Kosong, Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YUTCESYAM, SH., Advokat pada Firma Hukum Harencia & Co, beralamat di Jalan Gajah Mada Tower Lantai 21, Room : 08-10, Jalan Gajah Mada No. 19, Jakarta Pusat dan M. ANDRY ISTANTO, SH. Inhouse Legal pada Konsorsium HUTAMA-TIMAS, beralamat di Boutiqe Office Park, Blok B.21, Jalan Benyamin Sueb, Kebon Kosong, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

H. JOHNNY A. DJALIL ANWAR, berkedudukan di Dusun Desa, Rt. 003 Rw. 001, Desa Sukajadi Kecamatan Sadananya, Kabupaten Ciamis, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YADI SUPRIADI, SH. dan YUDHI RIADI, SH. Advokat/Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 316 Lingk. Sikuraja Rt. 004 Rw. 010 Kelurahan Linggasari Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 27 April 2020 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

PENGUGAT DAN TERGUGAT TELAH TERIKAT DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis



("Perjanjian Sewa Lahan"), antara Penggugat selaku Penyewa dan Tergugat selaku Yang Menyewakan, telah terikat untuk melaksanakan sewa-menyewa Lahan seluas 20.000 m², terletak di Stadion Patroman, Jalan Stadion Patroman, RT/RW: 007/003, Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar.

2. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Lahan, pada pokoknya mengatur :

Objek Sewa	Lahan terletak di Stadion Patroman
Luas Objek Sewa	20.000 m ² atau 2 hektar
Jangka Waktu Sewa	3 tahun dari tanggal 25 Februari 2019 s/d 24 Februari 2022, dengan opsi perpanjangan
Harga Sewa	- Selama 3 tahun Rp.391.500.000 tidak termasuk pajak yang harus di tanggung Penggugat;
	- Penggugat sudah membayar lunas Harga Sewa kepada Tergugat, sebesar Rp.421.140.000,- pada tanggal 22 April 2019

3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan, maka Penggugat telah melaksanakan kewajiban utamanya membayar harga sewa Lahan dan Tergugat juga sudah melaksanakan kewajibannya menyerahkan Lahan sewa kepada Penggugat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya (dalam rangka menunjang pelaksanaan Proyek Pembangunan Pengembangan Pipa CB III Lokamanis-Tasikmalaya).

4. Karena Penggugat dan Tergugat sudah melaksanakan kewajiban utamanya, maka selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia supaya menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis adalah perjanjian yang sah dan berlaku mengikat Penggugat dan Tergugat.

- B. TERGUGAT TELAH MEMINTA KEPADA PENGGUGAT SUPAYA MEMBAYAR DENDA AKIBAT KELEBIHAN PEMAKAIAN LAHAN SEWA SEBESAR Rp.2.500.000.000,- (DUA MILYAR LIMA RATUS JUTA RUPIAH)

5. Bahwa pada tanggal 13 dan 18 Maret 2020, Tergugat berkirim surat kepada Penggugat, yang pada pokoknya menurut Tergugat, Penggugat telah kelebihan menggunakan Lahan Sewa seluas ± 2.201 m², dari yang seharusnya berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan hanya seluas 20.000 m², sehingga Tergugat meminta kepada Penggugat supaya membayar denda kelebihan pemakaian Lahan Sewa seluas 2.201 m², sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat.

6. Bahwa terhadap surat Tergugat tanggal 13 dan 18 Maret 2020, ditanggapi Penggugat dengan Surat No.272/PM.DD-KSO.HKTS-CB.III/III/2020, tanggal 14 Maret 2020 dan Surat No.276/PM.DD-KSO.HKTS-CB.III/III/2020, tanggal 19 Maret 2020, yang pada pokoknya menjelaskan jika Penggugat menggunakan Lahan Sewa sesuai dengan luas Perjanjian Sewa Lahan



yaitu seluas 20.000 m², dan bila terjadi kelebihan pemakaian Lahan Sewa, hanya seluas ± 70 m². Kelebihan pemakaian seluas ± 70 m² terjadi, karena batas-batas Lahan Sewa seluas 20.000 m² tidak ditentukan/disebutkan dalam Perjanjian Sewa Lahan, sehingga Penggugat hanya *mengira-ngira* dalam menentukan batas-batas Lahan Sewa, untuk meletakkan barang Penggugat di Lahan Sewa.

7. Berdasarkan *Minutes of Meeting* tanggal 8 April 2020, yang dihadiri Penggugat dan Tergugat, Penggugat tegas menolak permintaan Tergugat untuk membayar denda kepada Tergugat senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), karena nilai tersebut tidak wajar, dan melebihi nilai Harga Sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan, yaitu senilai Rp.391.500.000 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah) untuk Masa Sewa 3 tahun. Sehingga sewa per tahunnya adalah sebesar Rp.130.500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu Rupiah), atau setiap meter persegi Lahan Sewa harga sewanya adalah Rp.6.525 (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah) setiap tahunnya.
8. Yang Mulia, denda yang dituntut Tergugat akibat kelebihan penggunaan Lahan Sewa tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan, apalagi Tergugat menuntut supaya Penggugat membayar denda kepada Tergugat hingga Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), hal demikian sangatlah berlebihan dan bertentangan dengan Perjanjian Sewa Lahan.
9. Selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia untuk menyatakan secara hukum klaim Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) akibat kelebihan pemakaian lahan seluas ± 2.201 m², tidak berdasarkan hukum.
- C. PERMOHONAN UNTUK MENYATAKAN : TERGUGAT WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA LAHAN
10. Bahwa sesuai Perjanjian Sewa Lahan, Lahan Sewa yang disewa Penggugat dari Tergugat seluas 20.000 m², namun tidak disebutkan/ditentukan batas-batas Lahan Sewa, sehingga apabila terjadi kelebihan pemakaian oleh Penggugat hanya seluas ± 70 m², adalah hal yang wajar.
11. Bahwa klaim Tergugat yang menyebutkan Penggugat telah memakai kelebihan Lahan Sewa seluas ± 2.201 m², dan menuntut denda kelebihan pemakaian Lahan Sewa kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), adalah bertentangan dengan Perjanjian Sewa Lahan, karena dalam Perjanjian Sewa Lahan tidak diatur denda kelebihan pemakaian Lahan Sewa, sehingga perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Sewa Lahan sebagaimana mestinya, adalah perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia untuk menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan.

D. PERMOHONAN : TERGUGAT DIHUKUM MELAKSANAKAN PERJANJIAN SEWA LAHAN HINGGA JANGKA WAKTU SEWA BERAKHIR

13. Bahwa merujuk bunyi Pasal 18 angka 3) Perjanjian Sewa Lahan, yang mengatur :

3). Selama proses sidang berlangsung sampai Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengumumkan putusannya, Para Pihak akan, kecuali dalam pemutusan, meneruskan semua kewajibannya berdasarkan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa ini tanpa mengesampingkan penyesuaian akhir sesuai dengan putusan majelis hakim tersebut.

14. Selanjutnya, Penggugat mohon kepada Yang Mulia supaya menghukum Penggugat dan Tergugat untuk terus melaksanakan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan, hingga berakhirnya jangka waktu sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3) dari Perjanjian Sewa Lahan.

E. PERMOHONAN : TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR GANTI RUGI MEMBAYAR BIAYA PERKARA

15. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul karena Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia, supaya Tergugat dihukum membayar biaya Perkara.

F. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

16. Bahwa Gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dalam ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).

Bahwa, berdasarkan fakta dan alasan hukum terurai di atas, selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tuntutan Tergugat kepada Penggugat supaya membayar denda sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) akibat kelebihan pemakaian lahan seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$, tidak berdasarkan hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis.



4. Menghukum Penggugat dan Tergugat supaya melaksanakan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis, hingga berakhirnya jangka waktu sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis.
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk INDRA MUHARAM, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

A.1 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*Obscuur libel*)

Bahwa Penggugat dalam perkara a quo menyebutkan Perjanjian Sewa Lahan yang dibuat dihadapan H. Yopi Taofik, S.H. Notaris di Kabupaten Ciamis. Yang benar sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 19, pada jam 14.00 WIB, hari Selasa, tanggal 16 April 2019, menyebutkan secara jelas nama notaris lengkap dengan gelarnya adalah HAJI YOPI TAOFIK, SARJANA KEHUTANAN, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN.

Penggugat sebanyak 5 (lima) kali telah tidak lengkap menuliskan nama dan gelar notaris sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut di atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perbuatan Penggugat dalam perkara a quo poin 6 hal. 3 yang mengakui kelebihan pemakaian lahan sewa, hanya seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ dan menyebutnya sebuah hal yang wajar, sudah termasuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) Penggugat, melanggar Perjanjian Sewa Menyewa dan menjadi dalil tidak terbantahkan Tergugat berhak untuk mengajukan ganti rugi pada Penggugat, baik materil maupun immateril.

Bahwa sesuai dengan pengukuran bersama yang melibatkan Penggugat, Tergugat dan petugas ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020, yang ternyata Luas Area Laydown = 1.99 Ha dan kelebihan tanah yang dipakai Penggugat = 2096 M2. Yang mana waktu itu ditandatangani oleh Penggugat Sdr. M. Andry Istanto, Tergugat Sdr. H. Johnny Djalil Anwar dan Petugas Ukur Gifan Nuansa M. Sedangkan Penggugat dalam poin B ayat 5, 9 dan 11 menyebutkan pemakaian kelebihan lahan seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$;

Bahwa Penggugat dalam perkara a quo tidak menunjukkan pasal-pasal mana yang dilanggar oleh Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 Tanggal 16 April 2019 di depan Notaris Haji Yopi Taofik, SHut.S.H.,MKn. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam perkara a quo yang menyebutkan Tergugat sudah ingkar janji (*wanprestasi*) adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta yuridis sehingga membuat terang Tergugat tidak pernah ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana yang dituduhkan dan diajukan dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, menunjukkan Gugatan Penggugat tidak cermat, kabur dan tidak jelas (*obscuure libel*), membingungkan (*confuse*) yang pada akhirnya akan menyesatkan (*misleading*).

A.2 Gugatan Prematur

1. Bahwa perjanjian sewa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris H. YOPI TAOFIK, S.H. tertanggal 16 April 2019, dengan jangka sewa selama 3 tahun dari tanggal 25 Pebruari 2019 s/d 24 Pebruari 2022;
2. Bahwa dalam pasal 1243 KUHPerdato, untuk menyatakan wanprestasi terhadap seseorang, haruslah didahului dengan prosedur pemberitahuan (Somasi) dari pihak yang merasa dirugikan. Sedangkan Tergugat hingga saat ini tidak pernah menerima surat teguran apa pun yang dilayangkan oleh Penggugat. Maka dengan demikian gugatan penggugat tidak memenuhi unsur yang sebagaimana tersebut pada pasal 1243 KUH Perdata dan harus dinyatakan premature;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi dan Jawaban Tergugat di atas sudah sepatutnyalah kalau Gugatan Penggugat tersebut DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan Jawaban tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

1. Bahwa Tergugat mengakui telah terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dengan Penggugat sebagaimana tercantum pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, dihadapan Haji Yopi Taofik, S.Hut, S.H., MKn. Notaris di Kabupaten Ciamis, seperti yang ditulis Penggugat pada poin A, ayat 1,2,3 dan 4;
2. Bahwa Tergugat menolak dasar gugatan wanprestasi Penggugat pada Poin A ayat 2, pada pernyataan, "Penggugat sudah membayar lunas Harga Sewa kepada Tergugat, sebesar Rp.421.140.000,- pada tanggal 22 April 2019 Bahwa dari pernyataan tersebut di atas jelas tegas sudah terjadi *perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Penggugat, yakni melanggar Pasal 1 ayat 5 poin d), karena tidak dipenuhinya pelunasan pembayaran Total Harga Sewa yang disepakati paling lambat pada tanggal 31 Maret 2019 (22 hari keterlambatan pembayaran;*
3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada poin B ayat 5, 9 dan 11 yang menyebutkan pemakaian kelebihan lahan seluas ± 2.201 m²; Bahwa sesuai dengan pengukuran bersama yang melibatkan Penggugat, Tergugat dan petugas ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020, yang ternyata Luas Area Laydown = 1.99 Ha dan kelebihan tanah yang dipakai Penggugat = 2096 M². Yang mana waktu itu ditandatangani oleh Penggugat Sdr. M. Andry Istanto, Tergugat Sdr. H. Johnny Djalil Anwar dan Petugas Ukur Gifan Nuansa M;
4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Poin B ayat 6 yang menyatakan, "...bila terjadi kelebihan pemakaian lahan sewa, hanya seluas ± 70 m². Kelebihan pemakaian seluas ± 70 m² terjadi, karena batas-batas lahan sewa seluas 20.000 m² tidak ditentukan/ disebutkan dalam Perjanjian Sewa Lahan, sehingga Penggugat hanya *mengira-ngira* dalam menentukan batas-batas Lahan sewa, untuk meletakkan barang Penggugat di lahan sewa" dengan dasar penolakan karena Penggugat seolah-olah mencari pembenaran sendiri ketika melakukan pelanggaran perjanjian dengan pemakaian kelebihan ± 70 m² dengan cara mengira-ngira dengan alasan tidak ada batas-batas lahan sewa. Karena sebagai Penyewa lahan, seharusnya Penggugat berkomunikasi, berkoordinasi dan bermusyawarah dahulu untuk melakukan tindakan/ aktivitasnya, sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, dihadapan Haji Yopi Taofik, S.Hut, S.H., MKn. Notaris di Kabupaten Ciamis, pada pasal 5 yang berbunyi, "Pihak Kedua bersedia menggunakan LAYDOWN tersebut sebagaimana mestinya sebagai penunjang pelaksanaan pekerjaan Pihak Kedua dan tidak melakukan kegiatan/

Disclaimer



aktivitas yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia.”;

5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin B ayat 7,8, 10,11, dan 12 dengan dasar Tergugat sudah dirugikan baik materil karena tanahnya dipakai tanpa izin tanpa pembayaran oleh Penggugat maupun imateril, yakni aktivitas Tergugat terganggu baik akal, pikiran perasaan dan pekerjaan dengan timbulnya gugatan perkara a quo. Bahwa Tuntutan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang sangat wajar dan tidak berlebihan dan tidak bertentangan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, dibandingkan Penggugat yang mengabaikan somasi dari Tergugat, ingkar janji (*wanprestasi*) menyalahi Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, dengan menganggap wajar kelebihan lahan sewa yang dipakai dan memanfaatkan celah tidak adanya aturan Perjanjian Sewa Lahan tentang denda kelebihan pemakaian lahan sewa;
6. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin B ayat 9 bahwa dasar hukumnya jelas, pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang berbunyi,”Tiap perbuatan melanggar hukum hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
7. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin D ayat 13 dan 14 yang memohon agar Tergugat dihukum melaksanakan perjanjian sewa lahan hingga jangka waktu sewa berakhir dikarenakan karena Tergugat tidak pernah melanggar Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 tersebut diatas;
8. Bahwa Tergugat menolak dalil permohonan Penggugat yang menyatakan Tergugat dihukum membayar ganti rugi membayar biaya perkara dengan dasar bahwa timbulnya perkara a quo karena adanya gugatan Penggugat ke Pengadilan Negeri kelas 1B Ciamis, oleh karena itu sudah sepatutnyalah Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara demi hukum;
9. Bahwa Tergugat juga Memohon Putusan Serta Merta sebagaimana permohonan Penggugat, kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*);

II. DALAM REKONVENSI

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku Tergugat mempunyai hak untuk melakukan gugatan balik (*Rekonvensi*) terhadap gugatan Penggugat dengan mendudukkan orang-orang yang ada relevansinya dengan obyek sengketa dengan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Tergugat tidak dapat menikmati haknya untuk mendapatkan ganti rugi/pembayaran. Sehingga karenanya Tergugat akan mendudukkan diri sebagai Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akan didudukkan sebagai Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan Jawaban tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi, Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa Pengugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam Gugatan *a quo* tertanggal 24 April 2020 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat dan Tergugat telah Terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan". Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membenarkan telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, dibuat di hadapan H. Yopi Taofik, S.H. Notaris di Kabupaten Ciamis, yang pada pokoknya mengatur objek sewa lahan di Stadion Patroman, Luas Objek Sewa : 20.000 m2 atau 2 Hektar, Jangka waktu Sewa : 3 Tahun dari tanggal 25 Februari 2019 s/d 24 Februari 2022, Harga Sewa : selama 3 tahun Rp. 391.500.000 tidak termasuk pajak yang harus ditanggung Penggugat dan *Penggugat sudah membayar lunas Harga Sewa sebesar Rp. 421.140.000,00 pada tanggal 22 April 2019*; Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 tanggal 16 April 2019, di hadapan H. Yopi Taofik, S.H. Notaris di Kabupaten Ciamis dalam :
Pasal 1 ayat 5 poin d) berbunyi,"Pelunasan Pembayaran Total Harga Sewa yang disepakati oleh Para Pihak, akan dibayarkan setelah dipotong pembayaran *Down Payment* oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama paling lambat yaitu pada tanggal 31 (tiga puluh satu) bulan Maret tahun 2019 (Dua Ribu Sembilan Belas)";
Pasal 1 ayat 5 poin e) berbunyi,"Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) perhari dari nilai Total Harga Sewa dikurangi dengan nilai Pembayaran *Down Payment* untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak terlampauinya tanggal pelunasan Total Harga Sewa yang disepakati pada pasal 1 ayat 5 hurup d) tersebut di atas";
Kalau diperhatikan dengan seksama, pada perkara *a quo* pada halaman 2 poin 2, yang menyatakan,"Penggugat sudah membayar lunas Harga Sewa kepada Tergugat, sebesar Rp.421.140.000,- pada tanggal 22 April 2019";
Bahwa dari pernyataan tersebut di atas jelas tegas sudah terjadi *perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi, yakni melanggar Pasal 1 ayat 5 poin d), karena tidak dipenuhinya pelunasan pembayaran Total Harga Sewa yang disepakati*

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- paling lambat pada tanggal 31 Maret 2019 (22 hari keterlambatan pembayaran);
- Sebagai konsekuensinya adalah wajib dikenakan denda sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat 5 poin e) tersebut di atas, yakni :
- 2% perhari x nilai Total Harga Sewa dikurangi dengan nilai Pembayaran *Down Payment* x hari keterlambatan
- $2\% \times (\text{Rp.} 391.500.000,00 - \text{Rp.} 50.000.000,00) \times 22$
- $2\% \times \text{Rp.} 341.500.000,00 \times 22$
- $\text{Rp.} 6.830.000,00 \times 22$
- $\text{Rp.} 150.260.000,-$
- Terbilang "Seratus Lima Puluh Juta Dua Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah"*
- Bahwa Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi hanya membayar sejumlah :
- $\text{Rp.} 421.140.000,00$
- $\text{Rp.} 391.500.000,00 -$
- $\text{Rp.} 29.640.000,00$
- Terbilang "Dua Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah";*
- Dengan demikian total denda keterlambatan pembayaran yang seharusnya dibayar Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi adalah :
- $\text{Rp.} 150.260.000,00$
- $\text{Rp.} 29.640.000,00 -$
- $\text{Rp.} 120.620.000,00$
- Terbilang "Seratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah";*
2. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi harus dihukum karena ingkar janji (*wanprestasi*) karena melanggar Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, di depan Notaris Haji Yopi Taofik, SHut. S.H.,MKn. Dikarenakan melakukan kegiatan/ aktivitas yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, yakni memakai lahan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi tanpa izin seluas 2096 M2 atau ± 150 bata dengan cara menempatkan barang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi di atas lahan tersebut;
 3. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum, melanggar Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi, " Tiap perbuatan melanggar hukum hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dengan dasar tersebut, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi meminta ganti kerugian kepada Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi, berupa : Kerugian materil dan immateril sejumlah Rp. 2.500.000.000,- terbilang (*Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*);
 4. Bahwa menurut hukum, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi. Memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat



dalam Konvensi mengembalikan tanah yang dipakai menyimpan barang yang melebihi dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa sesuai hasil pengukuran bersama antara Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi, Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dengan juru ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020 sejumlah 2096 M2 atau sekitar \pm 150 bata secara seketika sejak putusan perkara a quo ini diucapkan dengan tanpa syarat apapun dan bebas dari pembebanan jenis apapun;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 120.620.000,00 Terbilang “ Seratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah ”;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian sebesar Rp. 2.500.000.000,00 Terbilang “ Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah ”;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk mengembalikan kelebihan lahan yang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sejumlah 2096 M2 atau sekitar \pm 150 bata;
6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 1 Juli 2020, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 16 Juli 2020;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-8;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menghadirkan Saksi-saksi, walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil sanggahannya, Tergugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan T-39;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi YADI SUPRIADI, saksi JONI IRAWAN dan saksi ASEP NIRWANSAH PUTRA;

Menimbang, bahwa tentang keterangan Saksi selengkapnya, cukup kiranya dengan menunjuk berita acara persidangan yang ada ;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian tentang obyek perkara yang disengketakan dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan bantuan pemeriksaan setempat kepada Pengadilan Negeri Banjar terhadap objek perkara pada tanggal 3 September 2020 yang terletak diwilayah hukum Pengadilan Negeri Banjar, hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang ada ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 16 September 2020 sedangkan Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan kesimpulan;

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 KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi, yang isinya pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat dalam perkara a quo menyebutkan Perjanjian Sewa Lahan yang dibuat dihadapan H. Yopi Taofik, S.H. Notaris di Kabupaten Ciamis, yang benar sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 19, nama notaris lengkap dengan gelarnya adalah HAJI YOPI TAOFIK, SARJANA KEHUTANAN, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN;
- Penggugat dalam perkara a quo tidak menunjukkan pasal-pasal mana yang dilanggar oleh Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 19;

2. Gugatan prematur, karena :

- perjanjian sewa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris H. YOPI TAOFIK, S.H. tertanggal 16 April 2019, dibuat dengan jangka waktu sewa selama 3 tahun dari tanggal 25 Pebruari 2019 s/d 24 Pebruari 2022;
- Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan wanprestasi terhadap seseorang, haruslah didahului dengan prosedur pemberitahuan (Somasi) dari pihak yang merasa dirugikan, sedangkan Tergugat hingga saat ini tidak pernah menerima surat teguran apa pun yang dilayangkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan jawaban dengan isi pada pokoknya :

1. Tentang gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel), menurut Penggugat gugatan Penggugat memiliki dasar hukum dan alasan hukum yang jelas, serta posita dan petitum gugatan tidak saling bertentangan, dengan dasar gugatan wanprestasi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 tanggal 16 April 2019, tidak diatur denda kelebihan pemakaian lahan sewa, sehingga perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian sewa lahan sebagaimana mestinya adalah wanprestasi;
2. Tentang gugatan prematur, menurut Penggugat tidak diperlukan adanya somasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena gugatan wanprestasi ini diajukan akibat perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan kewajibannya berdasarkan perjanjian sewa lahan yang meminta kepada Penggugat untuk membayar denda sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) ;

Menimbang, bahwa syarat formil sebuah gugatan dapat diperinci sebagai berikut :

1. Tempat dan tanggal perbuatan surat gugatan;
2. Materai, dalam praktek surat gugatan wajib diberi materai secukupnya



3. Ditandatangani Penggugat atau Kuasanya, seperti dijelaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR;
4. Ditujukan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relatif, pada dasarnya Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR tidak menetapkan syarat formulasi/isi;
5. Identitas para pihak, terhadap penyebutan identitas dalam gugatan sangat sederhana sekali, bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR maka identitas yang harus dicantumkan cukup memadai sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan atau menyampaikan pemberitahuan;
6. Posita dan Petitum Gugatan;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta : April 2005, Cetakan Pertama, menjelaskan posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau dasar hukum jelas tapi tidak menjelaskan fakta (*fetelijke ground*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati, gugatan Penggugat:

1. Penggugat dalam gugatannya telah menyebutkan identitas Para Pihak yang cukup memadai sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan atau menyampaikan pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) HIR;
2. Dalam posita gugatan angka 1, Penggugat menyebutkan dengan jelas perihal wanprestasi sebagai dasar mengajukan gugatan yang lahir karena adanya perjanjian sewa lahan;
3. Dalam posita gugatan angka 2, Penggugat menyebutkan objek sewa lahan, luas objek sewa, jangka waktu sewa dan harga sewa;
4. Dalam posita gugatan angka 3, 4, 5, 6, 7 dan angka 8, Penggugat telah menguraikan alasan mengapa menarik Tergugat yaitu karena perbuatan Tergugat meminta denda kepada Penggugat atas kelebihan pemakaian lahan yang tidak termasuk dalam perjanjian sewa, seluas 2.201 m², sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat telah jelas dan memenuhi syarat formil surat gugatan;

2. Gugatan prematur;

Menimbang, bahwa dalam Doktrin Ilmu Hukum, mengenai sifat atau keadaan prematur melekat pada :

- Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh Kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara Kreditur dan Debitur;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan dalam gugatan a quo adalah adanya penerapan denda oleh Tergugat kepada Penggugat atas penguasaan lahan yang tidak termasuk dalam perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat seluas 2.201 m2, sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut dalam gugatan, maka Penggugat tidak lagi menyoal mengenai batas waktu perjanjian sewa yang belum selesai, melainkan adanya permintaan denda oleh Tergugat kepada Penggugat yang tidak diatur dalam perjanjian sewa atas penguasaan lahan milik Tergugat oleh Penggugat yang tidak diperjanjikan. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak prematur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat telah jelas dan memenuhi syarat formil surat gugatan, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pemakaian lahan oleh Penggugat seluas 160 bata atau 2.201 m2 milik Tergugat yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, karena tidak disebutkan atau ditentukan batas-batas lahan sewa hanya luasnya 20.000 m2 dalam Perjanjian No.19, tanggal 16 April 2019 dan Tergugat meminta denda kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan mana denda kelebihan pemakaian lahan sewa tersebut tidak diatur dalam Perjanjian No.19, tanggal 16 April 2019, perbuatan Tergugat tersebut adalah wanprestasi:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai :

1. Bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, luas 20.000 m2, harga sewa pertahun Rp. 130.500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun terhitung bulan Februari 2019 sampai dengan bulan Februari 2022, dengan total harga sewa jangka waktu kontrak sebesar Rp. 391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa pengikatan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, telah dituangkan pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan Haji YOPI TAOFIK, Sarjana Kehutanan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ciamis;

3. Bahwa setelah dilaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut, muncul perselisihan antara Penggugat dan Tergugat yaitu adanya penguasaan tanah lainnya milik Tergugat yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Penggugat dari Tergugat dengan luas 20.000 m² yang tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019 tanpa sepengetahuan Tergugat;
4. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2020, Tergugat selaku pemilik tanah mengirimkan surat kepada Penggugat untuk meminta pertanggungjawaban atas penguasaan tanah lainnya milik Tergugat tersebut, dengan meminta denda kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa atas pemberitahuan Tergugat, Penggugat menanggapi secara tertulis pada tanggal 14 Maret 2020 yang pada pokoknya Tergugat telah mempergunakan lahan sesuai dengan luas yang disepakati bersama;
6. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2020, Tergugat menjawab tanggapan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat memakai tanah diluar kontrak seluas 2.201 m² tanpa izin dari Tergugat;
7. Bahwa pada tanggal 17 April 2020 dilakukan pengukuran oleh Pihak Penggugat dan Tergugat terdapat persesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri Banjar pada tanggal 3 September 2020, dengan kesimpulan didapat penguasaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m² yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Penggugat dari Tergugat dengan luas 20.000 m², yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019, dengan mana diatas tanah milik Tergugat dengan luas 160 bata atau 2096 m² tersebut, oleh Tergugat telah didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m², alat berat dan pipa-pipa;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah permintaan denda sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat atas penguasaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat yang tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019, dengan luas 160 bata atau 2096 m², apakah termasuk kedalam perbuatan wanprestasi?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dasar tuntutan gugatan Penggugat adalah wanprestasi, maka kategori yang harus dipenuhi adalah ;

1. Ada perjanjian oleh Para Pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan kategori tersebut diatas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai ada atau tidaknya perjanjian oleh Para Pihak tentang penguasaan tanah milik Tergugat seluas 160 bata atau 2096 m2 oleh Penggugat?;

Menimbang, bahwa mengenai ada atau tidak perjanjian oleh Para Pihak tersebut, harus didasarkan pada alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR yaitu surat-surat, saksi-saksi, pengakuan, sumpah dan persangkaan hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-1, P-2, P-3 dan P-4 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat bertanda T-38, terdapat perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, luas 20.000 m2, harga sewa pertahun Rp. 130.500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun terhitung bulan Februari 2019 sampai dengan bulan Februari 2022, dengan total harga sewa jangka waktu kontrak sebesar Rp. 391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa adanya fakta penguasaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m2 berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat dengan luas 20.000 m2, dengan mana diatas tanah milik Tergugat dengan luas 160 bata atau 2096 m2 tersebut, oleh Tergugat telah didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m2, alat berat dan pipa-pipa, Majelis Hakim tidak menemukan adanya pengikatan antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek berupa tanah milik Tergugat dengan luas 160 bata atau 2096 m2 yang dituangkan pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan Haji YOPI TAOFIK, Sarjana Kehutanan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ciamis;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa tidak adanya pengikatan antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek berupa tanah milik Tergugat dengan luas 160 bata atau 2096 m², dapat dilihat dalam bukti surat Penggugat bertanda P-5, P-6, P-7 dan P-8 yang pada pokoknya menerangkan pada akhirnya Penggugat mengakui adanya penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Penggugat dengan luas 20.000 m², dan Tergugat menuntut Penggugat ganti rugi berupa denda sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sampai dengan diajukannya gugatan a quo, tidak tercapai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m² yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Penggugat dengan luas 20.000 m²;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu Tergugat melakukan wanprestasi karena suatu perjanjian yang disepakati Penggugat dan Tergugat atas penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m², maka Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019 tidak ada relevansinya dengan penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m²;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, maka dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang irelevan tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi telah mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonsensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonsensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, pada pokoknya adalah :

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi membenarkan telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 tanggal 16 April 2019, dibuat di hadapan Haji YOPI TAOFIK Notaris di Kabupaten Ciamis, yang pada pokoknya mengatur objek sewa lahan di Stadion Patroman, luas objek sewa : 20.000 m² atau 2 Hektar, jangka waktu sewa : 3 tahun dari tanggal 25 Februari 2019 sampai dengan tanggal 24 Februari 2022, harga sewa : selama 3 tahun Rp. 391.500.000 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), tidak termasuk pajak yang harus ditanggung Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sudah membayar lunas Harga Sewa sebesar Rp. 421.140.000,00 pada tanggal 22 April 2019;
2. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 tanggal 16 April 2019 dalam : Pasal 1 ayat 5 poin d dan Pasal 1 ayat 5 poin e Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar denda keterlambatan pembayaran kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp. 120.620.000,- (seratus dua puluh juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);
3. Bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi harus dihukum karena ingkar janji (wanprestasi) karena melanggar Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019 karena memakai lahan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tanpa izin seluas 2096 M² atau \pm 150 bata dengan cara menempatkan barang Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi di atas lahan tersebut;
4. Bahwa perbuatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum, melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dasar tersebut, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi meminta ganti kerugian kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, berupa : Kerugian materil dan immateril sejumlah Rp. 2.500.000.000,- terbilang (dua milyar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa menurut hukum, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konvensi dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) berupa mengembalikan tanah yang dipakai menyimpan barang yang melebihi dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa sesuai hasil pengukuran bersama antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam Konvensi serta juru ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020 sejumlah 2096 M² atau sekitar \pm 150 bata;



Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan dalam gugatan Konpensi diambil alih dan dijadikan pertimbangan pula dalam gugatan Rekonpensi, kecuali terhadap dalil-dalil Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam gugatan Rekonpensi yang belum dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tersebut dibantah oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi oleh karenanya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatan rekonpensinya;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, telah mengajukan bukti surat yang menjadi satu kesatuan dengan bukti surat yang diajukan dalam konpensi;

Menimbang, bahwa terhadap dasar tuntutan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mendasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007, Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan "Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan.";

Menimbang, bahwa mengenai adanya kumulasi obyektif, Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor : 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987, pada pokoknya memberikan kewenangan kepada Hakim untuk mempertimbangkan peristiwa hukum yang sebenarnya apakah wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum dan gugatan tidak obscur libel;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mendalilkan, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi memakai tanah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tanpa izin seluas 2096 M2 atau \pm 150 bata dengan cara menempatkan barang Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi di atas tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai peristiwa hukum yang didalilkan tidak lagi mengenai perjanjiannya melainkan perbuatan melawan hukumnya karena penguasaan tanah tersebut tidak diperjanjikan dan penguasaan lahannya tanpa seizin pemiliknya yang sah dan adanya kesalahan;

Menimbang, bahwa mengenai ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut, maka harus didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian



kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang bahwa kategori yang harus dipenuhi, terhadap perbuatan melanggar hukum adalah;

- adanya perbuatan;
- perbuatan itu melawan hukum;
- adanya kerugian;
- adanya kesalahan;
- adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan kategori tersebut, Majelis Hakim akan menerapkannya sebagai berikut :

Ad. 1. Adanya suatu perbuatan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi bertanda PR/TK-28, PR/TK-29, PR/TK-30, PR/TK-31, PR/TK-32, PR/TK-33, PR/TK-34, PR/TK-35, PR/TK-36, PR/TK-37, PR/TK-38 dan PR/TK-39 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Kompensi bertanda TR/PK-1, TR/PK-2, TR/PK-3, TR/PK-4, TR/PK-5, TR/PK-6, TR/PK-7 dan TR/PK-8 dihubungkan dengan keterangan saksi YADI SUPRIADI, saksi JONI IRAWAN dan saksi ASEP NIRWANSAH PUTRA meliputi :

1. Bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Kompensi atas sebidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, luas 20.000 m², harga sewa pertahun Rp. 130.500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun terhitung bulan Februari 2019 sampai dengan bulan Februari 2022, dengan total harga sewa jangka waktu kontrak sebesar Rp. 391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa pengikatan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Kompensi, telah dituangkan pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan Haji YOPI TAOFIK, Sarjana Kehutanan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ciamis;
3. Bahwa setelah dilaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut, muncul perselisihan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Kompensi yaitu adanya penguasaan tanah lainnya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Penggugat Kompensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dengan luas 20.000 m² yang tidak diatur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019 tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi;

4. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2020, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi selaku pemilik tanah mengirimkan surat kepada Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi untuk meminta pertanggungjawaban atas penguasaan tanah lainnya milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi tersebut, dengan meminta denda kepada Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa atas pemberitahuan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi menanggapi secara tertulis pada tanggal 14 Maret 2020 yang pada pokoknya Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi telah mempergunakan lahan sesuai dengan luas yang disepakati bersama;
6. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2020, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi menjawab tanggapan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi yang pada pokoknya Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi memakai tanah diluar kontrak seluas 2.201 m2 tanpa izin dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi;
7. Bahwa pada tanggal 17 April 2020 dilakukan pengukuran oleh Pihak Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi terdapat persesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri Banjar pada tanggal 3 September 2020, dengan kesimpulan didapat penguasaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dengan luas 160 bata atau 2096 m2 yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dengan luas 20.000 m2, yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019, dengan mana diatas tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dengan luas 160 bata atau 2096 m2 tersebut, oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi telah didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m2, alat berat dan pipa-pipa;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melakukan suatu perbuatan;

Ad. 2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Menimbang, bahwa pemaknaan perbuatan melawan hukum dalam doktrin ilmu hukum, terdiri dari :

1. Melanggar hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik;



4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan bukti surat Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi bertanda PR/TK-28, PR/TK-29, PR/TK-30, PR/TK-31, PR/TK-32, PR/TK-33, PR/TK-34, PR/TK-35, PR/TK-36 dan PR/TK-37, dihubungkan dengan bukti surat Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi bertanda TR/PK-8 dihubungkan dengan keterangan saksi YADI SUPRIADI, saksi JONI IRAWAN, saksi ASEP NIRWANSAH PUTRA, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi mengakui telah menggunakan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi seluas 160 bata atau 2096 m2 yang terletak di di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, dengan mana tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dengan luas 20.000 m2, yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019;

Menimbang, bahwa adanya bukti surat Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi bertanda TR/PK-6, menandakan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dengan tidak mengakui penggunaan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi selain daripada tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi yang disewa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi bertanda TR/PK-5 dan TR/PK-7 dihubungkan dengan keterangan saksi YADI SUPRIADI, saksi JONI IRAWAN dan saksi ASEP NIRWANSAH PUTRA, pada tanggal 13 Maret 2020 dan 18 Maret 2020, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi selaku pemilik tanah mengirimkan surat kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk meminta pertanggungjawaban atas penggunaan tanah kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi karena penggunaan tanah selain tanah yang disewa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dengan luas 20.000 m2, yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019 tersebut, tanpa seizin Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi bertanda PR/TK-28, PR/TK-29, PR/TK-30, PR/TK-31, PR/TK-32, PR/TK-33, PR/TK-34, PR/TK-35, PR/TK-36 dan PR/TK-37 yang bersesuaian dengan bukti surat Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi bertanda TR/PK-6 dan TR/PK-7 dihubungkan dengan keterangan saksi YADI SUPRIADI, saksi JONI IRAWAN dan saksi ASEP NIRWANSAH PUTRA serta hasil pemeriksaan setempat yang tertuang pada Berita Acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidang Pemeriksaan Setempat Nomor : 1/Pdt.G.PS.Del/2020/PN. Bjr jo Nomor 10/Pdt.G/2020/PN. Cms tanggal 3 September 2020, diperoleh fakta bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah menggunakan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, selain tanah yang disewa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 20.000 m2 yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019 tersebut, dengan luas 160 bata atau 2096 m2 dengan mana Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi diatas tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m2 telah didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m2, alat berat dan pipa-pipa;

Menimbang, bahwa adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dengan menggunakan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m2 tanpa hak dan seizin Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, maka perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tersebut bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Ad. 3. Adanya kerugian.

Menimbang, bahwa pengertian penguasaan berdasarkan Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu”;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian akibat perbuatan melawan hukum Pasal 1371 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur pada pokoknya “juga pergantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan”, sedangkan dalam Pasal 1372 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya menegaskan “dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitupula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi bertanda PR/TK-5, PR/TK-38 dan PR/TK-39 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi bertanda TR/PK-1, TR/PK-2, TR/PK-3 dan TR/PK-4, tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m2 yang digunakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dengan luas 20.000 m2, yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat mempunyai nilai ekonomi yang dapat disewakan kepada pihak lain, akan tetapi nilai ekonomi tanah tersebut tidak dapat dinikmati Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi karena penggunaan tanah tanpa hak dan izin tersebut baru diketahui oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi dan dikirimkanlah permintaan ganti rugi kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi pada tanggal 13 Maret 2020;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi, maka harus diperhitungkan lamanya penggunaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi seluas 160 bata atau 2096 m²;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi, tidak beritikad baik dan sempat tidak mengakui penggunaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi seluas 160 bata atau 2096 m² sebagaimana bukti surat Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi bertanda TR/PK-6, maka Majelis Hakim berpendapat penggunaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi seluas 160 bata atau 2096 m² tanpa izin tersebut harus didasarkan pada hak sewa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi atas tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi seluas 20.000 m², karena berbatasan langsung yaitu dimulai pada bulan April 2019 sampai dengan tahun berjalan bulan September 2020, dalam hitungan sewa pada umumnya adalah per tahun (PR/TK-38, PR/TK-39 dan TR/PK-1, TR/PK-2, TR/PK-3, TR/PK-4), maka penggunaan tanah tanpa izin milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi seluas 160 bata atau 2096 m² oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi adalah untuk 2 tahun;

Menimbang, bahwa adanya nilai ekonomi tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi seluas 160 bata atau 2096 m² yang digunakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi untuk didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m², alat berat dan pipa-pipa, dengan lokasi yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, harus didasarkan pada kepatutan dan nilai kewajaran daerah setempat saat ini, serta lokasi tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi seluas 160 bata atau 2096 m² dalam posisi strategis didalam kota Banjar, maka sewajarnya untuk 1 bata nilai sewanya sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam kedudukan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi sebagai pemilik tanah seluas 160 bata atau 2096 m² yang digunakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkensi tanpa izin Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konkensi untuk didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m², alat berat dan pipa-pipa, dengan lokasi yang terletak di di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi menderita kerugian apabila disewakan yaitu Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) x 160 bata x 2 tahun = Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Ad. 4. adanya kesalahan;

Menimbang, bahwa mengenai kesalahan dapat diukur secara :

- Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat;
- Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi bertanda TR/PK-5, TR/PK-6, TR/PK-7 dan TR/PK-8 dihubungkan dengan keterangan saksi YADI SUPRIADI, saksi JONI IRAWAN dan saksi ASEP NIRWANSAN PUTRA, maka secara subyektif dan obyektif :

1. Apabila normal maka Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi secara subyektif seharusnya menyadari bahwa hak sewanya, hanya tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi seluas 20.000 m2 yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019;
2. Seharusnya dengan menggunakan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi seluas 160 bata atau 2096 m2 yang tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019, maka secara subyektif seharusnya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi menemui Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi selaku pemilik tanah dan membuat kesepakatan baru tentang perjanjian sewa menyewa tanah;
3. Dengan digunakannya tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi seluas 160 bata atau 2096 m2 oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dengan didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m2, alat berat dan pipa-pipa tanpa seizin Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, maka secara obyektif Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi menyadari penguasaan dan penggunaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi tidak sah dan berakibat kerugian bagi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi;
4. Adanya tanggapan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi pada tanggal 14 Maret 2020 atas permintaan ganti rugi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi pada tanggal 13 Maret 2020 pada pokoknya menanggapi telah mempergunakan tanah sesuai dengan lahan yang disepakati bersama,



maka secara obyektif tidak ada itikad baik dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk melakukan penyelesaian atas penggunaan tidak sah tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m²;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi secara subyektif dan obyektif telah melakukan kesalahan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya menggunakan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m² tanpa izin Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;

Ad. 5. adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dibuktikan dalam kategori perbuatan melawan hukum tersebut diatas, terdapat hubungan secara materil antara perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yaitu dengan adanya tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya menggunakan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m² tanpa izin Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 2 gugatan rekonpensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi atas penggunaan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m², maka petitum angka 4 gugatan rekonpensi beralasan hukum untuk dikabulkan dan menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi pada petitum angka 3 agar menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar denda, Majelis Hakim berpendapat, perbuatan pokok yang dilakukan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah perbuatan melawan hukum yang berakibat adanya kerugian sedangkan denda dapat dikenakan apabila ditentukan dalam hal-hal atau klausul suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik dan memperhatikan kepatutan, sehingga dengan genus yang berbeda yaitu



perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi atas penggunaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m², maka terhadap tuntutan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi tersebut, tidak berdasarkan hukum, untuk itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi atas penggunaan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m² selama 2 tahun, maka setelah dalam jangka waktu 2 tahun yaitu April 2019 sampai dengan April 2021, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi berkewajiban mengembalikan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m² yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, maka petitum angka 5 gugatan rekonsensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi sebagaimana dalam petitum yang tersebut tidak seluruhnya dapat dikabulkan, oleh karenanya Majelis Hakim, menyatakan mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang irelevan tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, maka kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan akan ketentuan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi sebesar Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.726.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari Kamis, tanggal 17 September 2020, oleh kami, DAVID PANGGABEAN, S.H., sebagai Hakim Ketua, TRI WAHYUDI, S.H. M.H., dan ACHMAD IYUD NUGRAHA, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 10/Pdt.G/2020/PN. Cms tanggal 27 April 2020 dan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 10/Pen. Pdt.G/2020/PN. Cms tanggal 18 Mei 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, didampingi SITI PARIDAH, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi dan Kuasa Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

TRI WAHYUDI, S.H. M.H.

DAVID PANGGABEAN, S.H.

Ttd

ACHMAD IYUD NUGRAHA, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

SITI PARIDAH, S.H.

Perincian biaya – biaya :

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Proses	: Rp. 50.000,-
3. Pemeriksaan tempat	: Rp.1.500.000,-
4. Panggilan	: Rp. 130.200,-
5. Materai	: Rp 6.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp.1.726.000 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

