



**P U T U S A N**

**Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Kpn.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NINIK SUNDARI**, beralamat di Jalan Jawa nomor 48, RT 001, RW 22, Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada WAHYU P. MAUZAR, S.H., M.H. Advokat, berkantor di Perumahan Pondok Wage Indah II Blok H 6, Taman, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2013. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro – Jawa Timur**, beralamat kantor di Jalan Madukoro nomor 14, Lawang, Kabupaten Malang, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. **Kepala Sekolah Menengah Kejuruan ( SMK ) Kosgoro Pare**, Jalan May.Jend. Mas Isman, Pare, Kabupaten Kediri, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. SENTOT YUSUF PATRIKHA, S.H., M.H. beralamat di Jalan Kertarejasa XIII No. 119-120, Candirenggo, Singosari, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Agustus 2014, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara.

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juni 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 30 Juni 2014 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Kpn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi), terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1100, Gambar Situasi tanggal 1 Agustus 1995 Nomor 4815 (untuk selanjutnya disebut bidang tanah).
2. Bahwa bidang tanah tersebut Penggugat beli sejak tahun 1993.
3. Bahwa secara lisan, pada tahun 1996, Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian sewa menyewa, Penggugat pihak yang menyewakan, sedangkan Tergugat I sebagai pihak yang menyewa. Obyek yang disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah bidang tanah milik Penggugat tersebut. Hal-hal yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I adalah uang sewa dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat setiap bulan. Oleh Tergugat I bidang tanah milik Penggugat tersebut akan ditempati gedung sekolah, yaitu Sekolah Menengah Kejuruan Kosgoro ( SMK ) Pare.
4. Bahwa mulai tahun 1996 Tergugat I mulai membangun gedung sekolah di atas bidang tanah milik Penggugat.
5. Bahwa mulai tahun 1999 Tergugat I mulai menempati bidang tanah milik Penggugat untuk kepentingan Sekolah Menengah Kejuruan Kosgoro (SMK) Pare.
6. Bahwa mula - mula pembayaran bidang tanah milik Penggugat , dari Tergugat I kepada Penggugat , lancer, meskipun sering tertunda-tunda. Misalnya uang sewa dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2006 ( 2 tahun) dibayarkan pada bulan Agustus 2007 sejumlah Rp. 17.840.000,00 ( tujuh belas juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah ).
7. Bahwa sejak awal tahun 2013 ada kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I bahwa uang sewa atas bidang tanah milik Penggugat adalah Rp. 1.000.000,00 ( satu juta rupiah ) tiap bulan, dan dibayarkan tiap bulan bersama-sama dengan pembayaran honorarium untuk guru-guru Sekolah Menengah Kejuruan Kosgoro ( SMK ) Pare.
8. Bahwa sayangnya justru sejak bulan Januari 2013 Tergugat I tidak pernah lagi memenuhi kewajibannya membayarkan uang sewa bidang tanah milik Penggugat kepada Penggugat. Fakta ini menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji.
9. Bahwa berulang-ulang Penggugat menemui, bail Tergugat I, lewat Ketua Yayasannya, maupun Tergugat II, untuk minta hak Penggugat atas uang

#### Disclaimer

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

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



sewa bidang tanah milik Penggugat, tetapi yang terjadi malah Penggugat diombang ambingkan yang tidak tentu ujung pangkalnya.

10. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II, lewat suratnya tertanggal 9 April 2014, ditandatangani oleh Kepala Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare, dengan mengatakan bahwa bidang tanah milik Penggugat adalah milik Tergugat I. Hal ini adalah itikad amat buruk yang ditunjukkan oleh suatu subjek hukum berupa yayasan yang menaungi lembaga pendidikan, yaitu Tergugat I dan Tergugat II.
11. Bahwa tanpa izin Penggugat, Tergugat I juga menyewakan bagian bidang tanah milik Penggugat kepada pihak ketiga. Hal ini juga salah satu wujud wanprestasi oleh Tergugat I terhadap Penggugat, selain tidak dibayarnya uang sewa mulai bulan Januari 2013 sampai dengan sekarang.
12. Bahwa adanya wanprestasi atau ingkar janji oleh Tergugat I kepada Penggugat ditambah itikad tidak baik untuk mengaku-ngaku kepemilikan bidang tanah yang jelas-jelas milik Penggugat tersebut, Penggugat sudah berketetapan hati untuk memutuskan perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I. Sebab, jika dilanjutkan, perbuatan –perbuatan Tergugat I amat merugikan kedudukan Penggugat sebagai pemilik sah berdasarkan bukti sempurna, yaitu sertifikat hak milik.
13. Bahwa di samping itu, saat ini tanpa izin Penggugat, Tergugat I sedang mengadakan sejumlah pembangunan tambahan di atas bidang tanah yang disewanya dari Penggugat. Perbuatan Tergugat I membangun tersebut juga merupakan bagian dari wanprestasi. Oleh karena itu sudah selayaknya apabila lewat putusan sela, Pengadilan Negeri Kepanjen memerintahkan agar pembangunan tersebut dihentikan.
14. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat menderita kerugian material sejumlah 17 x Rp. 1.000.000,00 = Rp. 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah); jumlah ini dihitung sejak Tergugat I tidak lagi membayarkan uang sewa per bulan atas bidang tanah milik Penggugat.
15. Bahwa di samping itu perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang mengaku-ngaku bidang tanah yang jelas-jelas milik Penggugat sebagai milik Tergugat I menimbulkan kerugian immaterial yang kalau dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Kerugian ini juga harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung- renteng kepada Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa di samping itu perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II membangun bangunan di atas bidang tanah milik Penggugat menimbulkan kerugian pada Penggugat, yang kalau dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,00. ( lima ratus juta rupiah).
17. Bahwa dengan demikian keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Rp. 17.000.000,00 + Rp. 500.000.000,00 + Rp. 500.000.000,00 = Rp. 1.017.000.000,00 (satu milyar tujuh belas juta rupiah).
18. Bahwa sesungguhnya kalau Penggugat tidak diombang-ambingkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak akan mengajukan gugatan ini. Akan tetapi, karena Penggugat diperlakukan demikian, maka gugatan ini Penggugat ajukan, untuk memberikan pelajaran kepada lembaga pendidikan yang tidak mencerminkan perilaku sebagai pendidik.
19. Bahwa untuk menjamin terbayarnya hak Penggugat oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II, maka perlu diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat I berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Madukoro Nomor 14, Lawang, Kabupaten Malang.

Berdasarkan peristiwa dan alasan tersebut Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kepanjen di Kabupaten Malang berkenan memutus:

## **Dalam Provisi :**

Memerintahkan agar Tergugat I dan/atau Tergugat II menghentikan seluruh kegiatan pembangunan di atas bidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi) terletak di desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat).

## **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan.
3. Menyatakan bahwa ada perjanjian sewa-menyewa atas bidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi) terletak di desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat), antara Penggugat sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat I sebagai pihak yang menyewa.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah ingkar janji atas perjanjian sewa-menyewa dengan tidak membayarkan uang sewa kepada Penggugat mulai sejak bulan Januari 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II mengaku sebagai pemilik atas bidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi)

### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari adalah juga sebagai wujud wanprestasi.

6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I membangun sejumlah bangunan di atas bidang tanah milik Penggugat tanpa izin Penggugat adalah merupakan perwujudan wanprestasi atau ingkar janji.
7. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.014.000.000,00 secara tunai.
8. Membatalkan atau mengakhiri perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi) terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat), karena Tergugat I telah wanprestasi dan menunjukkan itikad tidak baik sebagai pihak yang menyewa.
9. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari, seluas 4560 M2 terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum.
10. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Kepanjen berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R. Heru Wibowo Sukaten, SH. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Kpn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Jawaban Tergugat I:

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, perkara gugatan nomor : 66 / Pdt.G / 2014 / PN.KPj diajukan melalui Pengadilan Negeri Kepanjen, Malang. Sedangkan obyek dan subyeknya ( Penggugat dan Tergugat II) berdomisili di Kediri. Untuk itu sudah selayaknya gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Kediri.
2. Bahwa, obyek Gugatan terletak di Kabupaten Kediri. Jadi dengan demikian Pengadilan Negeri Kediri lebih berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kabur dan tidak jelas. Hal ini dikarenakan diatas tanah tersebut diakui ada bangunan sekolah dan itu milik Tergugat I. Apakah gugatan itu hanya atas tanah atau juga termasuk bangunan sekolah permanen yang dibangun diatasnya yang pembangunannya dilakukan saat Penggugat menjabat sebagai guru dan sekaligus bendahara sekolah?
4. Bahwa, atas dasar sebagaimana tersebut dalam uraian tersebut, mohon Pengadilan Negeri Kepanjen menyatakan tidak berhak untuk mengadili perkara ini.

### DALAM KONPENSI

1. Bahwa, SMK Kosgoro Pare yang dulunya bernama STM Kosgoro Pare berdiri sejak tanggal 17 Juli 1982, tahun 1983 mendapatkan status sekolah terdaftar dengan nomor: 158/K2955/104.2/13.83, tertanggal 14 Nopember 1983 dari Kanwil Pendidikan dan Kebudayaan Propinsi Jawa Timur.
2. Bahwa, mulai berdiri sampai tanggal 30 Juni 1994 bertempat di Jl. STN I Pare, yang kemudian berubah menjadi jalan Merbabu Pare. Tanggal 31 Juli 1995 SMK Kosgoro Pare yang dulunya bernama STM Kosgoro Pare pindah tempat ke Gedung Baru di Jl. Masjid An Nur, Selatan Pare, yang sekarang berubah menjadi Jl. Mayjen Mas Isman Pare Kediri sampai sekarang. Pada waktu itu tanah di jalan Mas Isman, Pare, Kediri itu masih belum lunas dibayar oleh yayasan dan akan dilunasi dengan cara mencicil kepada pemilik . (Bukti T.I.1)
3. Bahwa, pada waktu pindah ke sekolah di Jl. Masjid An Nur Selatan Pare, yang sekarang berubah menjadi Jl. Mayjen Mas Isman Pare Kediri sejak 31 Juli 1995, gedung sekolah tersebut sudah dibangun oleh yayasan



(sudah ada). Jadi tidak benar posita gugatan nomor 4 yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan “Bahwa mulai tahun 1996 Tergugat I membangun gedung sekolah diatas bidang tanah Penggugat”, dan nomor 5 yang menyatakan Bahwa “mulai tahun 1999 Tergugat I mulai menempati bidang tanah milik Penggugat untuk kepentingan sekolah menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare”. ( Bukti T.I.2).

4. Bahwa, pada tahun 1982 sampai tahun 2003, Penggugat adalah guru dan sekaligus bendahara Sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare, yang pada waktu itu kepala sekolahnya adalah Sdr. Poerwanto, BA. Dua orang inilah yang mendapatkan kepercayaan penuh dari Yayasan (Tergugat I) untuk mengelola keuangan dan mengembangkan sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare. Yang salah satu diantaranya adalah membeli atau melunasi tanah yang ditempati sekolah tersebut dengan mencicil.
5. Bahwa, setelah dilunasi, maka sertifikat tanah Nomor xxxx seluas 4.560 M2 yang dibeli dengan cara mencicil oleh Yayasan melalui STM (SMK) Kosgoro Pare tersebut, sertifikat atas tanah yang masih atas nama pemilik lama ( P. Ruslan) disimpan di sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare, dan yang bertanggung jawab adalah Penggugat sebagai Bendahara sekolah dan Sdr. Poewanto, BA sebagai Kepala sekolah.
6. Bahwa, jikalau sekolah mengalami kekurangan dana, baik untuk pengembangan atau operasional pengelolaannya, maka Sdr. Poerwanto,BA (Kepala Sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare) dan Sdri. Ninik Sundari (Bendahara STM (SMK) Kosgoro Pare) mengusahakan untuk mencukupinya dengan menggadaikan atau menjaminkan sertifikat tanah sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare tersebut.
7. Bahwa, Kecuali sebagai Kepala sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare, Sdr. Poerwanto, BA adalah juga pendiri dan Pengurus Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro-Jawa Timur (sekarang sebagai Bendahara). Dengan demikian karena kedudukan Sdr. Poerwanto sebagai Pengurus yayasan dan juga kepala sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare saat itu, dan kedekatan dua orang tersebut, membuat yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro-Jawa Timur benar-benar tidak mengetahui kalau Sertipikat tanah sekoalah STM (SMK) Kosgoro Pare nomor: 173 yang semula atas nama Pak Ruslan menjadi atas nama Ninik Sundari (Penggugat).
8. Bahwa, cara penyelesaian yang terbaik adalah melalui kesepakatan-kesepakatan yang baik dan tidak melalui pendekatan formal dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bukti-bukti formal, hal ini dikarenakan Tergugat dapat membuktikan secara materiil bahwa tanah obyek sengketa ini ada hubungannya dengan kepemilikan Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro Jawa Timur. Untuk itu karena Tergugat I mempunyai bukti-bukti materiil tentang tanah Obyek sengketa ini, maka kalau tidak dapat dilakukan penyelesaian dengan perdamaian, tidak tertutup kemungkinan melalui Pidana.

9. Bahwa, Tergugat II adalah Kepala sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare yang menggantikan kedudukan Sdr. Poerwanto, BA sejak 2005 sampai 2008. Tahun 2009 Kepala sekolah dijabat lagi oleh Sdr. Poerwanto, BA. Tahun 2010 sampai sekarang Kepala sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare dijabat oleh Tergugat II. Untuk itu Tergugat II tidak layak dijadikan subyek (pihak) Tergugat dalam gugatan ini. Hal ini dikarenakan Tergugat II melakukan segala tindakannya sebagai kepala sekolah atas dasar Surat Keputusan dari Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro-Jawa Timur. Dengan demikian yang bersangkutan melakukan tugas-tugasnya bertanggung jawab pada Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro-Jawa Timur dan dibawah tanggung jawab Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro-Jawa Timur.
10. Bahwa, pada tahun-tahun dimana Penggugat menjabat sebagai Bendahara sekolah dan Sdr. Poerwanto, BA sebagai kepala sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare, laporan kuesioner yang dibuat oleh Penggugat sebagai bendahara sekolah dan ditandatangani oleh Sdr. Poerwanto, BA sebagai Kepala sekolah menyatakan bahwa tanah dengan bangunan sekolah STM (SMK) Kosgoro Pare SHM, seluas 4560M2 adalah milik sendiri.
11. Bahwa, mungkin ada uang pribadi Penggugat atau uang pribadi Sdr. Poerwanto, BA yang digunakan untuk melunasi pembelian tanah tersebut. Hal ini tidak diketahui oleh Yayasan. Oleh karenanya secara simple pernah ada pembicaraan yang intinya nanti akan ada penyelesaian kekeluargaan. Sebelum hal itu dilaksanakan, Penggugat dan Sdr. Poerwanto mendapat kompensasi Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulan, jadi bukan uang sewa. Kesepakatan penyelesaian belum sampai terlaksana karena kesibukan masing-masing tiba-tiba ada gugatan ini.

### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar jawaban dan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membuat putusan yang amranya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan pengadilan Negeri Kepanjen tidak berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kediri yang berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan tidak dapat diterima dikarenakan gugatan tidak jelas sebab tidak mencantumkan status dan substansi tentang bangunan gedung sekolah permanen yang ada diatas tanah tersebut.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka bersama ini kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

## Jawaban Tergugat II:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, perkara gugatan nomor: 66 / Pdt.G / 2014 / PN.KPj diajukan melalui Pengadilan Negeri Kepanjen, Malang. Sedangkan obyek dan subyeknya (Penggugat dan Tergugat II) berdomisili di Kediri. Untuk itu sudah selayaknya gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Kediri.
2. Bahwa, obyek Gugatan terletak di Kabupaten Kediri. Jadi dengan demikian Pengadilan Negeri Kediri lebih berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kabur dan tidak jelas. Hal ini dikarenakan diatas tanah tersebut diakui ada bangunan sekolah dan itu milik Tergugat I. Apakah gugatan itu hanya atas tanah atau juga termasuk bangunan sekolah permanen yang dibangun diatasnya yang pembangunannya dilakukan saat Penggugat menjabat sebagai guru dan sekaligus bendahara sekolah.
4. Bahwa Tergugat II sebagai Kepala sekolah SMK Kosgoro Pare adalah bagian dari unit Karya Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro Jawa Timur, yang bekerja bertanggung jawab kepada Yayasan sebagaimana

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SK yang dikeluarkan Yayasan. Untuk itu tidak layak bahwa Tergugat II dijadikan sebagai Tergugat.

Dalam pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat II sebagai Kepala sekolah SMK Kosgoro Pare adalah bagian dari unit Karya Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro Jawa Timur, yang bekerja bertanggung jawab kepada Yayasan sebagaimana SK yang dikeluarkan Yayasan. Untuk itu tidak layak bahwa Tergugat II dijadikan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini.
2. Bahwa, semua pelaksanaan kegiatan belajar mengajar yang dilaksanakan oleh tergugat II di SMK Kosgoro Pare termasuk penggunaan aset yayasan telah dilaporkan secara berkala kepada Yayasan.
3. Bahwa, sepengetahuan Tergugat II, Tanah dan gedung yang sekarang digunakan SMK Kosgoro di jl. Mas Isman Pare tersebut adalah milik Yayasan Pendidikan Tri Dharma Kosgoro Jawa Timur.
4. Bahwa, berdasarkan data dan laporan-laporan yang dapat dikumpulkan oleh Tergugat II, tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa ini dibeli dengan cara mencicil oleh Yayasan. Hal ini dapat diketahui pada Pembukuan Peralatan Sekolah bulan September dan Oktober 1988 memuat yang salah satu itemnya adalah pengeluaran keuangan sekolah untuk angsuran tanah/ angsuran membeli tanah, yang terekam dengan jelas yang menerima adalah Sdr. NINIK S. Nama Ninik S yang ada dalam daftar pegawai sekolah adalah NINIK SUNDAR (Penggugat). Hal ini dapat menjawab Posita gugatan nomor 10, 11, 13, 14 dan lainnya.

Atas dasar alasan dan fakta sebagaimana tersebut dalam jawaban ini, maka dengan ini mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

## DALAN EKSEPSI

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kediri yang berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan tidak dapat diterima dikarenakan gugatan tidak jelas sebab tidak mencantumkan status dan substansi tentang bangunan gedung sekolah permanen yang ada diatas tanah tersebut.

## DALAM POKOK PERKARA

### 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)



1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka bersama ini mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Para Tergugat telah diputus dalam putusan sela, yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Para Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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 EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Para Tergugat selain mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili, juga mengajukan eksepsi yang menuntut supaya gugatan Penggugat dinyatakan Kabur dan tidak dapat diterima dikarenakan gugatan tidak jelas sebab tidak mencantumkan status dan substansi tentang bangunan gedung sekolah permanen yang ada diatas tanah tersebut.

Menimbang, bahwa setelah majelis memeriksa dengan seksama terhadap gugatan Penggugat, telah terdapat uraian cukup jelas mengenai materi gugatan adalah wanprestasi Para Tergugat yang tidak memenuhi perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah milik Penggugat, seluas 4560 m2 (empat ribu limaratus enam puluh meter persegi ), terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1100, Gambar Situasi tanggal 1 Agustus 1995 Nomor 4815. Diatas tanah tersebut berdiri bangunan milik Tergugat I berupa gedung Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare, oleh karena itu eksepsi Para Tergugat tersebut harus ditolak;

#### **DALAM PROVISI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisi Penggugat menuntut agar Tergugat I dan/atau Tergugat II menghentikan seluruh kegiatan pembangunan di atas bidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi) terletak di desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat). Majelis menilai bahwa tidak terdapat urgensi yang mendesak serta alat bukti yang cukup untuk menjatuhkan perintah penghentian kegiatan pembangunan yang dilakukan Para Tergugat, oleh karena itu tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi Para Tergugat yang tidak memenuhi perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah milik Penggugat, seluas 4560 m2 (empat ribu limaratus enam puluh meter persegi), terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1100, Gambar Situasi tanggal 1 Agustus 1995 Nomor 4815. Diatas tanah tersebut berdiri bangunan gedung Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah obyek sengketa berupa tanah seluas 4560 m2 (empat ribu limaratus enam puluh meter persegi), lokasi di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, terletak di Jl. Mayjen Mas Isman Pare, Kediri yang diatasnya berdiri bangunan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare, selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa;.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sewa menyewa tanah obyek sengketa yang didalilkan sebagai milik Penggugat dan Para Tergugat telah wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah obyek sengketa benar milik Penggugat ?
2. Apakah benar telah terjadi perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Para Tergugat ?
3. Apakah Para Tergugat telah wanprestasi ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-22 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Saksi Sunjoto, dan 2. Saksi Sukadi, ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah nomer 1100, desa Tulungrejo, kecamatan Pare, kabupaten Kediri, propinsi Jawa Timur, luas tanah 4560 m2, atas nama pemegang hak Ninik Sundari (Penggugat), terbit tanggal 15 September 1995. Didukung alat bukti surat bertanda P-2, P-3, P-6, P-7, P-8 dan P-9 serta Saksi Sunjoto dan Saksi Sukadi yang pada pokoknya menerangkan bahwa para saksi mengetahui tanah obyek sengketa sebagai milik Penggugat adalah berdasarkan informasi dari Penggugat pada saat saksi Sunjoto disuruh Penggugat untuk membayar cicilan tanah ke penjual tanah yaitu Pak Ruslan, sedangkan saksi Sukadi juga mengetahui tanah obyek sengketa sebagai milik Penggugat karena pernah melihat sertifikat hak milik tanah atas nama Ninik Sundari (Penggugat), oleh karena itu Majelis mengesampingkan keterangan dari bukti saksi Sunjoto maupun saksi Sukadi, karena dalam hal asal-usul kepemilikan tanah obyek sengketa para saksi tersebut bukanlah saksi yang mengalami atau melihat dan mendengar langsung peristiwa peralihan hak atas tanah obyek sengketa tersebut. Namun berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat, Majelis memperoleh fakta hukum bahwa berdasarkan alat bukti akta autentik yaitu bukti Sertifikat Hak Milik bertanda P-1 adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalam sertifikat hak milik tanah dan bukti asal-usul tanah berupa Akta Jual Beli, yaitu bukti bertanda P-7 yang didukung oleh alat bukti surat bertanda P-2, P-3, P-6, P-8, dan P-9, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil kepemilikan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah obyek sengketa, maka dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-10 berupa surat Sewa-Menyewa Tanah yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dan Poerwanto selaku Kepala Sekolah SMK Kosgoro Pare (Tergugat II) pada tanggal 7 Pebruari 2005, yang didukung dengan bukti surat bertanda P-13 berupa alat bukti akta autentik yaitu surat kuasa No. 01 tertanggal 30 Agustus 2006 dibuat di hadapan Notaris Saptani Dewi yang pada pokoknya disebutkan dalam pasal 1 (satu) tentang kuasa khusus dari Tergugat I kepada Poerwanto untuk menyelesaikan permasalahan

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Kpn

#### Disclaimer

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





gedung dan tanah yang ditempati Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare dengan pemiliknya (saudari Ninik Sundari), dan pasal 3 (tiga) menyebutkan "Menyerahkan tanah seluas 4560 m2 (empat ribu lima ratus enam puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 1100 atas nama saudari Ninik Sundari yang ditempati Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Kosgoro Pare. Serta didukung alat bukti surat bertanda P-11, P-12, P-14 dan P-15 berupa kuitansi pembayaran sewa tanah yang ditempati SMK Kosgoro Pare, maka Majelis berpendapat bahwa telah terdapat alat bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa antara Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa dengan Tergugat I sebagai Yayasan pemilik SMK Kosgoro Pare dan Tergugat II sebagai pelaksana administratif SMK Kosgoro Pare, telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah obyek sengketa sejak tahun 2005 (dua ribu lima) namun demikian tidak terdapat alat bukti yang cukup dan dapat membuktikan adanya sewa-menyewa tanah obyek sengketa secara lisan antara Penggugat dengan Para Tergugat. Oleh karena itu Majelis akan menilai adanya sewa-menyewa tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sejak tahun 2005 (dua ribu lima);

Menimbang, bahwa terhadap sewa-menyewa tanah obyek sengketa tersebut apakah Para Tergugat telah wanprestasi, maka berdasarkan alat bukti surat bertanda P-15 berupa kuitansi pembayaran sewa tanah yang ditempati SMK Kosgoro Pare tahun 2005/2006 – 2006/2007 (2 tahun), tertanggal 28 Agustus 2007, dan didukung dengan bukti surat bertanda P-16 berupa penagihan uang sewa oleh Penggugat kepada Tergugat II, bukti surat bertanda P-19 berupa surat rekomendasi Tergugat I kepada Tergugat II untuk realisasi pembayaran sewa tanah yang ditempati SMK Kosgoro Pare, tertanggal 25 Februari 2013, serta bukti surat bertanda P-21. Yang mana bukti-bukti surat tersebut tidak disangkal oleh Para Tergugat, maka Majelis menilai telah terdapat alat bukti yang cukup bahwa Para Tergugat telah mengingkari janji yang tertuang dalam pasal 3 Perjanjian Sewa-menyewa Tanah (bukti bertanda P-10) untuk membayar sewa kepada Penggugat setiap setahun sekali, dan sejak tahun 2008 Para Tergugat tidak melakukan pembayaran sewa tanah kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I,II-1 sampai dengan T.I,II-15 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Mastur, BA, dan 2.Saksi Ponidi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat, ternyata hanya satu alat bukti surat yang menunjukkan bukti



kepemilikan tanah obyek sengketa yaitu alat bukti surat bertanda T.I.II-4 berupa Surat Pernyataan dari Ponidi (saksi yang diajukan Para Tergugat) tertanggal 1 Pebruari 2006 yang menyatakan bahwa tanah sekolah yang sekarang ditempati STM/SMK Kosgoro Pare adalah tanah milik sekolah. Dan bukti surat bertanda T.I.II-4 tersebut dibenarkan oleh saksi Ponidi bahwa saksi Ponidi sebagai petugas pengamanan (satpam) SMK Kosgoro mengetahui asal tanah obyek sengketa dari pak Ruslan yang dibeli oleh SMK Kosgoro Pare secara mengangsur, sedangkan saksi Maskur BA tidak mengetahui asal-usul kepemilikan tanah obyek sengketa. Dengan demikian bukti surat bertanda T.I.II-4 dan keterangan saksi Ponidi tersebut tidak dapat mematahkan dalil dan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat, bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat. Demikian pula alat bukti surat yang diajukan Para Tergugat berupa Daftar Isian Kuisioner maupun Laporan Keuangan STM/SMK Kosgoro yang menyebutkan bahwa status tanah dan gedung yang ditempati STM/SMK Kosgoro Pare adalah milik sendiri, bukti-bukti surat tersebut sama sekali tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti kepemilikan tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 yang Menyatakan bahwa ada perjanjian sewa-menyewa atas bidang tanah seluas 4560 M2 (meter persegi) terletak di desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat), antara Penggugat sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat I sebagai pihak yang menyewa, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II sebagai struktur pelaksana dibawah kendali Tergugat I, telah melakukan ingkar janji terhadap perjanjian sewa menyewa tanah, maka petitum angka 4 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah ingkar janji atas perjanjian sewa-menyewa dengan tidak membayarkan uang sewa kepada Penggugat mulai sejak bulan Januari 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan, serta petitum angka 6 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I membangun sejumlah bangunan di atas bidang tanah milik Penggugat tanpa izin Penggugat adalah merupakan perwujudan wanprestasi atau ingkar janji, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yang menuntut agar Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.014.000.000,00 menurut Majelis adalah berlebihan, maka majelis setelah melakukan penghitungan nilai sewa berdasarkan bukti bertanda P-10 dan P-15 dimana pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2007 nilai sewa adalah sebanyak Rp17.840.000,00 untuk dua tahun, serta berdasarkan pertimbangan nilai-nilai kepatutan secara materiil, maka ganti rugi yang dikabulkan oleh Majelis sesuai posita dan petitum gugatan adalah dihitung sejak Januari 2013 sampai dengan Agustus 2014 pada saat gugatan ini diperiksa adalah sebanyak Rp.1.000.000,00 dikalikan 20 bulan, sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa petitum angka 8 yang menuntut pembatalan atau mengakhiri perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 4560 M2 terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat) tersebut telah terbukti adanya wanprestasi oleh Tergugat I yang pelaksanaannya adalah Tergugat II, maka petitum angka 8 tersebut berdasarkan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata adalah patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sewa menyewa tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat telah dibatalkan, maka tanah obyek sengketa harus dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat dan oleh karena itu petitum angka 9 yang menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari, seluas 4560 M2 terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, kepada Penggugat, adalah patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum selain dan selebihnya, termasuk permohonan putusan Provisi adalah tuntutan yang berlebihan dan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karena itu harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dan ketentuanketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

### DALAM PROVISI

#### 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)



- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa tanah seluas 4560 m2 (empat ribu lima ratus enam puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 1100 desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, atas nama Ninik Sundari adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah antara Penggugat sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat I sebagai pihak penyewa, atas sebidang tanah seluas 4560 m2 terletak di desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat), adalah sah;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah ingkar janji atas perjanjian sewa-menyewa tanah dengan tidak membayarkan uang sewa kepada Penggugat mulai sejak bulan Januari 2013 sampai dengan gugatan ini diajukan.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I membangun sejumlah bangunan di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa izin Penggugat adalah merupakan perwujudan ingkar janji.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) secara tunai;
7. Membatalkan perjanjian sewa-menyewa tanah antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 4560 m2 terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, Sertipikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari (Penggugat);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1100 atas nama Ninik Sundari, seluas 4560 m2 terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, apabila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.807.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Rabu, tanggal 4 Februari 2015, oleh kami, Bambang Hery Mulyono, S.H, sebagai Hakim Ketua, Toety Budhi Utami, S.H., M.H. dan Sri Hariyani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 66/Pdt.G/2014/PN.Kpn. tanggal 30 Juli 2014, putusan tersebut pada hari Selasa, 10 Februari 2015 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Sri Hariyani, S.H. dan Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Syuhadak, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sri Hariyani, S.H.

Bambang Hery Mulyono, S.H.

Nuny Defiary, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syuhadak, S.H., M.H.

### Disclaimer

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