



P U T U S A N

Nomor 239/PDT/2024/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

TAUFIK DIANTAKA PUTRA, Pekerjaan Perawat, Alamat Desa Pasir RT 03 RW 01 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, saat ini berdomisili di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 211 Rendeng Kecamatan Kota Kudus (Toko buah ABC) depan BCA Pasar Kliwon Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SONY PRABOWO, S.H.**, dan kawan, Advokat & Penasihat Hukum pada Kantor Sony Prabowo, S.H & Rekan, berkedudukan di Desa Kaliwungu RT.06 RW.02 Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus/ email: *jendralabg88@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2024. Selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

L A W A N :

ABDULLAH KHAFIDZ, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kriyan RT 07 RW 02 Kalinyamatan Jepara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ERIS EFFENDI, S.H., M.H.**, dan kawan kawan, Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Eris Effendi, S.H., M.H. & Partners, berkedudukan di Jalan Puspowarno Raya Nomor 42 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2024. Selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 4 April 2024 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak diterima;



DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang lahan kosong yang terletak di Jalan Kudus – Jepara KM 01 Purwosari Kudus sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 4551/ Purwosari atas nama PENGGUGAT;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ ingkar janji kepada Penggugat terhadap Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 23 Maret 2020 dan telah dilakukan pembetulan sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 23 Maret 2020;
4. Menyatakan demi hukum batal serta tidak berkekuatan hukum lagi Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 23 Maret 2020 dan telah dilakukan pembetulan sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 23 Maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan ruko/ kios yang dibangun oleh Tergugat di atas lahan milik Penggugat yang terletak di Jalan Kudus - Jepara KM 01 Purwosari Kudus setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.010.500,00 (satu juta sepuluh ribu lima ratus rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kudus diucapkan pada tanggal 4 April 2024 secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus, terhadap putusan tersebut Tergugat melalui Kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 16 April 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus. Permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus tanggal 23 April 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 23 April 2024;

Bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 April 2024 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus tanggal 3 Mei 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
2. Menyatakan cacat hukum/ batal demi hukum terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus perkara Nomor: 60/Pdt.G/2023/PN Kds pada hari Kamis 4 April 2024;

Atau Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menyatakan permohonan Pembanding dari Pembanding tidak dapat diterima;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 04 April 2024, atau mengadili sendiri yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Mengosongkan bangunan dan menghentikan serta aktifitas seluruh proses usaha Tergugat di ruko maupun kios yang dibangun di atas lahan milik Penggugat yang terletak di jalan Kudus – Jeparu KM 01 Purwosari Kudus;

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT SMG



DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang lahan kosong yang terletak di jalan Kudus – Jepara KM 01 Purwosari Kudus sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 4551 / Purwosari atas nama Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat terhadap Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 23 Maret 2020 dan telah dilakukan pembetulan sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 23 Maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan demi hukum batal serta tidak berkekuatan hukum lagi Perjanjian Sewa Menyewa beserta pembetulan tertanggal 23 Maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan ruko / kios yang dibangun oleh Tergugat di atas lahan milik Penggugat yang terletak di jalan Kudus – Jepara KM 01 Purwosari Kudus;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

A T A U

Apabila majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 4 April 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:



DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Provisi yang amarnya: “Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak diterima”, ternyata telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut, yaitu yang pada pokoknya menyatakan bahwa dari segi hukum tidak ada hal yang sangat mendesak (urgent) untuk dilakukan tindakan sementara, berupa mengosongkan bangunan dan menghentikan serta aktifitas seluruh proses usaha Tergugat di ruko maupun kios yang dibangun di atas lahan milik Penggugat yang terletak di Jalan Kudus – Jeparo KM 01 Purwosari Kudus, oleh karena itu maka gugatan provisi dari Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Eksepsi yang amarnya: “Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima”, telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 4 April 2024 dapat dikuatkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Mengenai Eksepsi Kurang Pihak;

bahwa Perjanjian Sewa Tanah antara Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian di bawah tangan, yang kemudian didaftarkan kepada Notaris ELIZABETH SRI INDRAWATI, SH, dan kewenangan notaris hanya untuk membukukan surat perjanjian di bawah tangan tersebut dengan mendaftarkannya dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris tersebut, sehingga notaris ELIZABETH SRI INDRAWATI, SH tidak terlibat secara langsung dalam pembuatan surat perjanjian sewa tanah tersebut. Oleh karena itu, maka eksepsi kurang pihak sudah sepatutnya tidak diterima. Selain itu adalah hak dari Penggugat untuk menentukan atau menggugat siapa saja yang menurut Penggugat telah melanggar haknya dan merugikan kepentingannya, sehingga bila Penggugat tidak menganggap penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan kewenangannya;

2. Mengenai Eksepsi Gugatan Prematur

Halaman 5 dari 9 Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 tentang perjanjian sewa tanah tertanggal 23 Maret 2020, Tergugat berkewajiban melakukan pembayaran ke 4 tanggal 1 April 2023 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan pembayaran ke-5 tanggal 1 Oktober 2023 sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), namun sampai dengan adanya gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 21 November 2023 ternyata Tergugat belum juga melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran uang sewa yang sudah diperjanjikan tersebut, meskipun sudah ada teguran atau peringatan (somasi) dari pihak Penggugat, dan juga ternyata tidak ada perubahan yang disepakati mengenai lamanya waktu pembayaran yang sudah diperjanjikan. Oleh karena itu, maka Eksepsi mengenai gugatan prematur tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya tidak diterima pula;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama "Dalam Pokok Perkara" yang pada pokoknya "Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian" telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 4 April 2024 dapat dikuatkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persdangan, ternyata Tergugat telah tidak melakukan isi dari Perjanjian Sewa Tanah sebagaimana bukti P-2, yaitu memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan, berupa pembayaran sisa uang sewa untuk tahap ke-4 (empat) tanggal 1 April 2023 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan pembayaran tahap ke-5 (kelima) tanggal 1 Oktober 2023 sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut yang tidak dapat melunasi biaya sewa tanah yang telah disepakati kedua belah pihak meskipun telah dilakukan tegoran-tegoran, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dengan menyatakan Tergugat tidak ada niat untuk melakukan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi karena alasan akibat pandemi covid 19, sehingga pelaksanaan kewajiban Tergugat kepada Penggugat menjadi terhambat. Selain itu karena ada rasa bimbang dan cemas, khawatir dengan status lahan atau tanah yang disewa dari Penggugat di kemudian hari akan terjadi masalah dengan pihak Bank BCA cabang Kudus, yang akan berdampak kurang baik pada Tergugat, sehubungan adanya informasi dari Bank BCA cabang Kudus dan Semarang bahwa Sertipikat Hak Milik atas lahan tanah sewa tersebut telah diagunkan di Bank BCA, namun Bank BCA cabang Kudus tidak dikonfirmasi atau tidak ada pemberitahuan dari Penggugat bahwa ada sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata bantahan/ sangkalan dari Tergugat dan juga berbagai alasan dari Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa uang sewa tanah tersebut kepada Penggugat sampai dengan saat ini bukanlah alasan yang dapat dibenarkan secara hukum, karena Penggugat telah memberikan tegoran-tegoran dan waktu atau kelonggaran kepada Tergugat, namun tidak dihiraukan/ diabaikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, ternyata Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah wan prestasi, sedangkan Tergugat tidak dapat mempertahankan bantahan/ sangkalannya. Oleh karena itu, maka petitum gugatan Penggugat angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 (Sertifikat Hak Milik Nomor 04551/Purwosari) dan didukung keterangan saksi-saksi dari Penggugat yaitu saksi Saksi Aries Said, Saksi Suharyono, Saksi Dicky Alief Alexandra, maka telah terbukti bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa yang disewakan kepada Tergugat adalah milik yang sah dari Penggugat, sehingga petitum angka 2 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi/ ingkar janji, maka perjanjian Sewa Tanah beserta pembetulan tertanggal 23 Maret 2020 yang telah dibukukan pada kantor notaris Elizabeth Sri Indrawati, SH tanggal 23 Maret 2020 dapat dinyatakan dibatalkan dan tidak berkekuatan hukum lagi, sehingga petitum angka 4 sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi/ ingkar janji dan surat perjanjian sewa tanah antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan batal dan tidak bekekuatan hukum maka sudah sepatutnya

Halaman 7 dari 9 Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat haruslah mengosongkan ruko / kios yang dibangun oleh Tergugat di atas lahan milik Penggugat yang terletak di Jalan Kudus – Jebara KM 01 Purwosari Kudus karena penguasaan Tergugat terhadap tanah tersebut tidak mempunyai alas hak yang sah lagi, sehingga petitum angka 5 sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai putusan serta merta, oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR (Herziene Inlandsch Reglement) serta mengingatk ketentuan dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, maka petitum angka 6 haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka petitum angka 1 sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 4 April 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/ R.Bg Stb Nomor 1947/ 227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah, dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Kds tanggal 4 April 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 239/PDT/2024/PT SMG

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

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Selasa** tanggal **28 Mei 2024**, yang terdiri dari **SURYA YULIE HARTANTI, S.H. M.H.** sebagai Hakim Ketua, **ENDANG SRI WIDAYANTI, S.H., M.H** dan **ENI INDRIYARTINI, S.H., M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **3 Juni 2024** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **TOTOK AGUS SUKAMTO, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kudus pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TTD

TTD

ENDANG SRI WIDAYANTI, S.H., M.H.

SURYA YULIE HARTANTI, S.H., M.H

TTD

ENI INDRIYARTINI, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI

TTD

TOTOK AGUS SUKAMTO, S.H

PERINCIAN BIAYA PERKARA:

1. Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
2. Meterai Putusan	Rp 10.000,00
3. Biaya Proses	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah :	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

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)