



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2022/PN PIp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LIDIA WU, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso, dalam hal ini Nomor 2, RT/RW 009/002, Kel. Pontap, Kec. Wara Timur, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, memberikan kuasa kepada Darussalam, Muh. Irwan, S.Pd.I., S.H, Lukman Hakim MD, S.H.I, Andi Ariel Jaya, S.H. Yusuf Akbar Safriluddin Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor Advokat & Konsultan Hukum Darussalam, S.H., & Rekan yang berkedudukan di BTN Graha D'Naila Blok Q, Nomor 2 Kota Pare-Pare, Sulawesi Selatan, Email darussalammisdar@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 13 Juli 2022 dalam register nomor 42/SK/PDT/07/2022/PN.PIp, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

ALLUNG PADANG, bertempat tinggal di Sampoddo, Kelurahan Sampoddo, Kecamatan wara Selatan, Kota Palopo, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Umar Laila S.H., M.H, Advokat, yang berkantor pada kantor Lembaga Bantuan Hukum Palopo (LBH Palopo) yang berkedudukan dahulu di jalan anggerek Wara Kota Palopo Sekarang berkantor di jalan Durian 2 Komplek Ruko Sawerigading Kelurahan Dangerakko Kecamatan Wara Kota Palopo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2022, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 26 Juli 2022 dalam register nomor

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN PIp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46/SK/PDT/07/2022/PN.Plp, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 4 Juli 2022 dalam register nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Guna bangunan atas bangunan ruko D4 yang terletak di Jl. Durian, Jalur 2, Kota Palopo dengan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 146 Atas Nama Lidia Wu;
2. Bahwa selain itu, Penggugat juga menguasai 2 (dua) unit ruko yakni Ruko D5 dengan nama pemegang hak Guna Bangunan atas nama Ferry Kongoasa dengan nomor sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 607 dan Ruko D7 dengan Nomor Sertifikat hak Guna bangunan Nomor 609 Atas Nama Susanto Hoo yang disewa oleh Penggugat;
3. Bahwa bangunan Ruko tersebut dibangun oleh Pemerintah Kota Palopo dan Hak Guna Bangunan pula diberikan oleh Pemerintah Kota palopo kepada Penggugat;
4. Bahwa selain 3 (tiga) Ruko oyang dikuasai oleh Penggugat, terdapat 33 (tiga puluh tiga) ruko lain yang berada dalam 1 (satu) deretan ruko dan keseluruhan berjumlah 36 (tiga puluh enam) unit ruko;
5. Bahwa ketiga Bagunan Ruko yakni Ruko D4, Ruko D5 dan ruko D7 yang dikuasai oleh Penggugat, masa hak Guna Bangunannya berakhir tahun 2016 dan pada saat itu akan diperpanjang oleh Pemerintah Kota Palopo;
6. Bahwa sebelum diperpanjangnya Hak Guna Bangunan oleh Pemerintah Kota palopo, Tergugat kemudian mengajukan Gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Palopo dengan Nomor Perkara 25/Pdt.G/2016/PN Plp terkait kepemilikan hak tanah atas 36 (tiga puluh enam) unit ruko (objek Sengketa IV dalam Gugatan Tergugat yang didalamnya juga terdapat 3 (tiga) ruko yang dikuasai oleh Penggugat;
7. Bahwa Gugatan Pada Pengadilan Negeri Palopo Dengan Nomor Perkara 25/Pdt.G/2016/PN Plp kemudian dikabulkan sebagian oleh Pengadilan

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri palopo dan Meletakkan Sita jaminan diatas tanah objek sengketa IV dan tanah objek sengketa VI serta Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan/dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Palopo pada objek sengketa tersebut;

8. Bahwa atas Perintah Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo dalam Surat Penetapannya tertanggal 15 Agustus 2016 Nomor 01/Pen.Pdt.G/2016 PN.Plp kemudian di sampaikan Berita Acara Penyitaan Jaminan atas tanah dan bangunan Ruko yang terdiri dari 36 Petak yang ada di Jalur dua Jl. Durian, Kota Palopo termasuk didalamnya 3 (tiga) unit Ruko yang dikuasai oleh Penggugat dan dalam Berita Acara Penyitaan tersebut, tanah dan bangunan yang disita tidak dapat dipindah tangankan atau dihilangkan sebelum adanya putusan lebih lanjut;
9. Bahwa pada Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Makassar dengan Nomor Perkara 75/PDT/2017/PT MKS dan Tingkat Kasasi Pada Mahkamah Agung dengan Nomor Perkara 3415 K/Pdt/2017 kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar Pada Tahun 2017 dan Mahkamah Agung pada Tahun 2018;
10. Bahwa setelah Putusan Mahkamah Agung pada tahun 2018 kemudian Berkekuatan Hukum tetap, maka Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Permohonan Eksekusi tertanggal 01 November 2018;
11. Bahwa karena Tergugat Telah mengajukan Eksekusi, maka seharusnya Tergugat tidak melakukan tindakan lain seperti menyewakan atau menagih uang sewa atas ruko-ruko yang berada diatas objek sengketa dan menunggu pelaksanaan eksekusi sebagai akhir dari proses hukum yakni pelaksanaan putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
12. Bahwa pada Januari 2019 dengan dalil telah ada Putusan yang berkekuatan Hukum tetap dari Mahkamah Agung terkait Kepemilikan tanah atas 36 Uni Ruko termasuk 3 (tiga) ruko yang dikuasai oleh Penggugat yakni tanahnya adalah milik Tergugat, kemudian Tergugat juga meminta uang sewa atas Ruko yang dikuasai oleh Penggugat sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per 1 (satu) unit ruko setiap bulannya dan apabila tidak membayar uang sewa maka Penggugat akan diusir dari Ruko tempat Penggugat berjualan dan mencari Nafkah, sehingga sejak Januari 2019 sampai dengan April 2020 Penggugat membayar Uang Sewa untuk 3 (tiga) unit Ruko yang dikuasai Penggugat sehingga total sewa yang dibayarkan oleh Penggugat setiap Bulannya adalah sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

juta lima ratus ribu rupiah) dan apabila di total sejak Januari 2019 sampai Februari 2020 yakni 14 (empat belas) bulan sebesar Rp. 147.000.000,- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah);

13. Bahwa pada akhir tahun 2019, Tergugat juga memaksa Penggugat untuk melakukan pembayaran untuk tahun 2017 sampai dengan tahun 2018 selama 2 (dua) tahun Rp. 96.000.000,- (sembilan Puluh enam juta rupiah) dengan dalil masa Hak Guna Bangunan berakhir pada tahun 2016, sehingga Penggugat harus membayar kepada Tergugat untuk tahun 2017 dan tahun 2018 karena apabila tidak dilakukan pembayaran, maka Tergugat tidak akan membiarkan Penggugat untuk beraktifitas menjual pada 3 (tiga) unit ruko yang Penggugat kuasai yakni D4, D5 dan D7, dan pada sat itu Penggugat dengan sangat Terpaksa melakukan Pembayaran Kepada Tergugat agar Penggugat Tetap dapat berjualan di Ruko tersebut hal ini bertentangan dengan asas hukum bahwa hukum tidak berlaku surut, maka pembayaran tersebut tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum;
14. Bahwa pada tanggal 04 Maret 2020, kemudian dibuat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat diwakili oleh Suami Penggugat dan dalam perjanjian tersebut pada pokoknya berisi tentang Sewa menyewa atas Ruko yang Penggugat Kuasai dengan jangka waktu terhitung 1 (satu) bulan yakni sejak tanggal 04 Maret 2020 sampai dengan tanggal 31 maret 2020 (berlaku 1 bulan) dan perjanjian dapat diperpanjang apabila para pihak menghendaki padahal Ruko dan tanah sementara masih dalam status Sita Jaminan;
15. Bahwa dalam perjanjian tersebut, uang sewa perbulan kemudian dinaikkan oleh Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per satu ruko perbulan dan karena tidak ada jalan lain dan selalu diancam untuk diusir dari 3 (tiga) Unit Ruko yang dikuasai Penggugat, maka Penggugat tetap melakukan Pembayaran sewa kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per ruko per bulan sehingga total yang harus dibayarkan oleh Penggugat adalah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perbulan;
16. Bahwa oleh karena itu, dengan berat hati, pembayaran kemudian dibayarkan oleh Penggugat sejak bulan Maret 2020 sampai dengan Desember 2020 dan total pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat selama 10 (sepuluh) bulan adalah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
17. Bahwa sejak bulan januari 2021, kemudian pembayaran diberhentikan karena Tergugat diduga melakukan tindak pidana Pemalsuan Surat dan

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

dinyatakan Terbukti berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palopo dengan Nomor Perkara 39/Pid.B/2021/PN Plp dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar dengan Nomor Perkara 887/PID/2021/PT MKS dan saat ini sementara dalam Proses Kasasi di Mahkamah Agung;

18. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2022, kemudian Pemerintah Kota Palopo melalui Walikota Palopo mengajukan Surat Permohonan Penundaan Eksekusi Nomor 700/13/BANKUM/2022 kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo agar Eksekusi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3415 K/Pdt/2017 dilakukan Penundaan dengan dasar sebagaimana yang disebutkan pada posita Nomor 14 (empat belas);
19. Bahwa pada bulan Januari 2022, Tergugat kembali meminta uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran sewa tahun 2021, namun tidak dibayarkan oleh Penggugat karena Penggugat baru mengetahui bahwa Ruko tersebut masih berstatus sebagai barang sitaan oleh Pengadilan Negeri;
20. Bahwa pada bulan tersebut pula, Penggugat dipaksa untuk keluar dari 3 (tiga) unit Ruko yang Penggugat Kuasai dengan cara merusak gembok Ruko, sehingga Penggugat tidak dapat masuk dan berjualan di Ruko tersebut serta menyewakan kepada pihak lain sementara didalam ruko tersebut masih terdapat barang-barang milik Penggugat dan hal ini sangat Merugikan Penggugat;
21. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang meminta sejumlah uang kepada Penggugat atas 3 (tiga) unit ruko yang masih dalam status Sitaan oleh Pengadilan Negeri Palopo sebagaimana yang dijelaskan pada posita nomor 7 (tujuh) dan mengusir Penggugat dari 3 (tiga) unit Ruko, Jelas merupakan tindakan yang sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
22. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut maka Penggugat sangat dirugikan dengan perincian sebagai berikut:
 1. Pada bulan januari 2019 sampai Februari 2020 Penggugat membayar uang sewa total sebesar Rp. 147.000.000,- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah);
 2. Pada akhir tahun 2019 Penggugat dipaksa oleh Tergugat membayar uang sebesar Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah) sebagaimana dalil posita nomor 13 (tiga belas);

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

3. Pada bulan Maret 2020 sampai desember 2020 Penggugat membayar uang sewa total sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga uang Penggugat yang diberikan kepada Tergugat sebesar Rp. 393.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah);

23. Bahwa selain itu Penggugat juga dirugikan karena uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sejak tahun 2016 sampai tahun 2020 Sebesar Rp. 393.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) yang apabila digunakan untuk modal usaha selama 4 (empat) tahun maka akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 567.000.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

24. Bahwa karena gugatan ini merupakan Gugatan Perbuatan melawan hukum, maka beralasan hukum agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat dengan total kerugian sebesar Rp. 567.000.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;

25. Menetapkan menurut hukum untuk menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan Para menaati putusan ini;

26. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil posita yang telah dijelaskan diatas dan untuk tercapainya Keadilan hukum, kemanfaatan Hukum serta Kepastian Hukum berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, maka Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Palopo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk memutus yang amarnya sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Perintah Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo dalam Surat Penetapannya tertanggal 15 Agustus 2016 Nomor 01/Pen.Pdt.G/2016 PN.Plp kemudian di sampaikan Berita Acara Penyitaan Jaminan atas tanah dan bangunan Ruko yang terdiri dari 36 Petak yang ada di Jalur dua Jl. Durian, Kota Palopo adalah sah;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat menyewakan dan mengalihkan dan meminta uang sewa atas Ruko D4, D5 dan D7 yang terletak di Jl. Durian serta mengusir Penggugat dimana Ruko tersebut

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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)



masih berstatus sita jaminan Oleh Pengadilan Negeri Palopo berdasarkan Perintah Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo dalam Surat Penetapannya tertanggal 15 Agustus 2016 Nomor 01/Pen.Pdt.G/2016 PN.Plp kemudian di sampaikan Berita Acara Penyitaan Jaminan atas tanah dan bangunan Ruko yang terdiri dari 36 Petak yang ada di Jalur dua Jl. Durian, Kota Palopo termasuk didalamnya 3 (tiga) unit Ruko yang dikuasai oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan Menurut Hukum, Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2020 antara Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat diwakili oleh Suami Penggugat dan atau surat surat perjanjian lainnya yang dibuat oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tidak sah dan tidak mengikat serta tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 393.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Ganti Rugi kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 567.000.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menetapkan menurut hukum bahwa utang pada tahun 2022 sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang diklaim oleh Tergugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan Hukum;
8. Mengembalikan 3 (tiga) unit ruko dalam Penguasaan Penggugat sampai adanya pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Palopo;
9. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan Para menaati putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar

Atau apabila majelis hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini memiliki pertimbangan lain, penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir Kuasanya menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Ali Akbar, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palopo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Majelis Hakim menjelaskan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat terkait persidangan secara elektronik (*e-litigasi*), dan kedua belah pihak sepakat sehingga oleh karenanya persidangan dilaksanakan secara elektronik (*e-litigasi*);

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa uraian penggugat dalam gugatannya tidak dapat membedakan antara kronologis dengan pokok perkara sehingga uraian penggugat tidak dapat dibedakan mana kronologis dan mana pokok perkara;
2. Bahwa penggugat tidak bisa lagi menguraikan tentang kronologis kepemilikan ruko karena ruko tersebut adalah milik tergugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap sedangkan HGB penggugat berakhir pada bulan September 2016 dengan secara hukum penggugat tidak berhak lagi menempati ruko tanpa izin dari pemilik, bahwa oleh karena itu mulai poin 1 s/d poin 11 dalam gugatan penggugat dipandang tidak relevan lagi dengan gugatan penggugat;
3. Bahwa mengenai sewa menyewa yang terjadi pada Tahun 2017 s/d Tahun 2019 tergugat tidak perlu menjawab karena hal tersebut telah selesai dilakukan penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa yang menjadi persoalan adalah perjanjian antara tergugat dengan penggugat yang dibuat pada tanggal 4 Maret 2020 dimana dalam isi perjanjian tergugat dan penggugat sudah sepakat melakukan sewa menyewa ruko dengan harga sewa telah ditentukan dan disepakati yang kemudian ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan demikian perjanjian tersebut adalah suatu peraturan yang mengikat ke dua belah pihak yang telah membuatnya dan segala konsekuensi hukumnya juga dipertanggungjawab termasuk lalai dalam melaksanakan kewajibannya;
5. Bahwa meskipun penggugat telah ingkar janji namun tergugat tetap memberikan kesempatan untuk melunasi pembayaran selama 8 bulan

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi penggugat tetap mengelak dengan berbagai alasan yang tidak berdasar;

6. Bahwa akibat dari kelalaian penggugat yang tidak bersedia membayar sewa ruko sehingga menimbulkan hutang dan hutang tersebut wajib dibayar kepada tergugat karena sampai kapanpun tetap hutang;
7. Bahwa meskipun demikian tergugat masih memberikan kesempatan kepada penggugat agar segera melunasi hutangnya dengan cara memberikan somasi yaitu somasi pertama tanggal 29 Agustus 2021, somasi ke dua tanggal 11 Oktober 2021, somasi ke tiga 16 November 2021 serta surat peringatan terakhir tanggal 10 Maret 2022 namun penggugat tetap tidak mengindahkannya justru yang terjadi sebaliknya penggugat melaporkan tergugat ke polisi dengan laporan pengrusakan namun karena penggugat tidak dapat membuktikan laporannya sehingga laporan penggugat tersebut tidak dilanjutkan dan akhirnya penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan gugatan perbuatan melawan hukum, apa ini tidak salah ?;
8. Bahwa secara hukum penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar sewa ruko yang hingga kini berjumlah Rp. ± 180. 000. 0000 ,- juta hal tersebut diakui sendiri penggugat bahwa memang penggugat (Lidia Wu) telah berhutang sebagaimana jumlah di atas yang direkam sendiri kemudian Lidia Wu kemudian mengirimkan kepada DUL petugas dari tergugat oleh karena itu sangatlah bertentangan dengan fakta jika penggugat mengatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa terkait dengan poin 17 dalam gugatan penggugat dimana penggugat menyatakan bahwa tergugat melakukan tindak pidana pemalsuan surat, disini kuasa hukum tergugat secara tegas mengatakan bahwa tidak ada kaitannya dengan perkara perdata yang telah berkekuatan hukum yang tetap karena tergugat tidak menggunakan akte kematian tersebut sebagai alat bukti dalam persidangan perdata dan untuk jelasnya silahkan penggugat membaca keseluruhan putusan perdata No. 25/Pdt.G/2016/PN.Plp dan putusan perkara pidana No. 39/Pid.B/2021/PN.Plp agar penggugat tidak gagal paham;
10. Bahwa oleh karena itu apapun alasan-alasan penggugat dalam gugatannya adalah alasan yang tidak berdasar sehingga patutlah kiranya majelis hakim yang mengadili perkara ini kiranya menolak

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

gugatan penggugat seluruhnya dan memerintahkan kepada penggugat agar segera melunasi hutangnya kepada tergugat secara tunai sebesar Rp. ± 180. 000. 000,- juta;

11. Memerintahkan pula kepada penggugat agar mentaati isi putusan serta menghukum penggugat membayar denda sebesar Rp. 100. 000/perhari apabila penggugat lalai dalam melaksanakan isi putusan;
12. Bahwa untuk lebih menguatkan jawaban tergugat maka mohon diletakkan sita jaminan (Concervatoir beslaag) terhadap harta tidak bergerak satu unit bangunan permanen yang terletak di kelurahan Benteng Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, untuk lebih jelas tergugat pada saat pemeriksaan alat bukti surat (siding offline) akan mengajukan permohonan sita jaminan;

Bahwa berdasarkan semua uraian tergugat dalam jawabannya, mohon kepada yang terhormat, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada penggugat agar segera membayar hutang sewa ruko kepada tergugat sebesar Rp. 180.000.000,- juta secara tunai;
3. Menyatakan bahwa penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar sewa ruko kepada tergugat;
4. Mohon majelis untuk melaksanakan eksekusi terhadap harta benda yang diletakkan sita jaminan di atasnya meskipun ada perlawanan banding dan kasasi;
5. Memerintahkan penggugat agar mentaati dan melaksanakan isi semua putusan;
6. Menghukum penggugat agar membayar denda sebesar Rp.100.000,/hari setiap kali penggugat lalai melaksanakan isi putusan;
7. Membebaskan seluruh biaya perkara seluruhnya kepada penggugat

Dan Atau;

Bilamana majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat melalui kuasanya tersebut tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 14 September 2022, dan terhadap Replik tersebut selanjutnya Tergugat telah

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

mengajukan Duplik tertanggal 28 September 2022 dimana masing-masing Replik dan Duplik para pihak tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka semua tahapan jawab-menjawab yang telah berlangsung di antara kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas serta segala sesuatu yang telah tercantum dan terlampir di dalam berita acara sidang, dianggap telah termuat dan turut pula dipertimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopy Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 1/B.A.Pdt.G/2016/PN.Plp, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopy Surat Permohonan Eksekusi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3415/Pdt/2017 tertanggal 10 Februari 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Allung Padang tertanggal 7 Maret 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Allung Padang adalah pemilik yang sah dari ruko tersebut dan akan menjamin para penghuni ruko bebas dari tuntutan apapun, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko, antara Allung Padang dengan Ferry tertanggal 4 Maret 2020, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Print out Putusan nomor 75/PDT/2017/PT.Mks, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Rekening Koran Bulan Mei 2019 sampai dengan November 2019 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Rekening Koran Bulan Mei 2019 sampai dengan November 2019 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa seluruh alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan di muka persidangan bukti P-1 sampai dengan P-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya sedangkan bukti P-5 sampai dengan P-7 sesuai dengan aslinya, sekaligus telah diperlihatkan kepada Kuasa Tergugat sebagai pihak lawan, sehingga secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi Wardiana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anwar, dan Ade Harni yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Wardiana Anwar**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Perkara ini terkait dengan permasalahan Ruko;
- Bahwa saksi adalah Pekerja di Ruko yang menjadi permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa yang saksi ketahui Ruko tersebut disewa oleh Penggugat dari Pemerintah Kota Palopo;
- Bahwa Ruko tersebut terletak di jalan Durian dan nama tokonya adalah Damai Seluler;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas ruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko tersebut disewa dari pemerintah namun yang selalu datang menagih adalah Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat selalu membayar ke Tergugat karena jika telah membayar Penggugat biasa bercerita kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sampai kapan Ruko tersebut disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi sudah lupa berapa kali melihat Penggugat membayar pada Tergugat;
- Bahwa saudara saksi lupa tahun berapa saksi mengetahui namun seperti ini sejak 2 tahun;
- Bahwa sepengetahuan saya Penggugat menyewa dari Pemerintah kota Palopo namun membayar kepada saudara Tergugat karena Tergugat menyatakan bahwa Ruko tersebut adalah miliknya;
- Bahwa saksi mengetahui Lidia Wu punya ada tiga ruko yang dia sewa dalam perbulan 5 juta perbulan dan ada tiga sebanyak 15 juta perbulan;
- Bahwa saksi sudah lama kerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti bagaimana hubungan sewa menyewa dengan Tergugat, yang saksi ketahui Penggugat membayar sewa kepada bapak Allung atau tergugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Tergugat menang melawan Pemerintah Kota Palopo di Pengadilan sehingga menjadikan dasar untuk menagih uang sewa kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat menyuruh Penggugat untuk menutup toko jika tidak membayar uang sewa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal pembayaran sewa;
- Bahwa karena Penggugat tidak pernah Membayar Ruko tersebut pernah ditutup/disegel oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan perjanjian antara suami Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui berapa kerugian yang dialami oleh Penggugat;
- Bahwa suami Penggugat saksi mengenalnya dan Namanya adalah Ferri;

2. Saksi **Ade Harni**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi memberikan keterangan terkait dengan permasalahan Ruko;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang menjadi permasalahan utamanya;
- Bahwa saksi sempat bekerja kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada kerugian yang dialami oleh Penggugat;
- Bahwa saksi lumayan lama bekerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi berhenti bekerja karena toko tersebut akan disegel/ditutup;
- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat biasa datang untuk menagih sewa ruko milik Penggugat;
- Bahwa saksi pernah menjumpai saat Tergugat datang menagih sewa ruko;
- Bahwa Penggugat melakukan Pembayaran saat ditagih oleh saudara Tergugat;
- Bahwa saat itu Penggugat diancam jika tidak membayar maka ruko yang ditempati Penggugat akan disegel;
- Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat Namanya Ferry;
- Bahwa selama perjanjian tersebut yang berurusan dengan Tergugat adalah ibu Lidia Wu;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal isi perjanjian antara Ferry dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sampai kapan kontrak tersebut berakhir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat membayar sewa ruko kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran sekitar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah);
- Bahwa pada awalnya Penggugat hanya membayar sekitar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Bahwa Tergugat mula datang menagih uang sewa yakni sekita tahun 2018 sampai 2019;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopy Kesepakatan Perdamaian tertanggal 1 Maret 2020 antara Allung Padang dengan Ferry selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa Ruko tertanggal 1 Mei 2020 antara Allung Padang Dengan Ferry, yang selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Surat Somasi nomor 07/LBH/Plp/VIII/2021 yang ditujukan kepada saudara Ferry (Toko Damai Cell) tertanggal 29 Agustus 2021, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Surat Somasi nomor 07/LBH/Plp/X/2021 yang ditujukan kepada saudara Ferry (Toko Damai Cell) Tertanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Somasi nomor 07/LBH/Plp/XI/2021 yang ditujukan kepada saudara Ferry (Toko Damai Cell) Tertanggal 16 Nopember 2021, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan Terakhir kepada saudara Ferry dan Isteri (Damai Seluler) tertanggal 10 maret 2022, Selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Cetakan foto saat Penggugat diberikan peringatan terakhir, , Selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-7;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 14/Pdt.Eks/2018/PN Plp Jo Nomor 25/Pdt.G/2016/PN.Plp Jo Nomor 75/PDT/2017/PT MKS Jo Nomor 3415 K/Pdt/2017 tertanggal 28 September 2022 terkait dengan Permohonan Eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa seluruh alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan di muka persidangan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.8 hanya dicocokkan dengan fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti T-7 berupa hasil cetakan Foto, sekaligus telah diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat sebagai pihak lawan, sehingga secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti bagi Tergugat I;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi yaitu Abdillah yang selanjutnya memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Abdillah**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi dihadirkan perihal adanya masalah utang-piutang;
 - Bahwa saksi mengetahui yang mengutang yaitu LIDIA WU kepada ALLUNG PADANG;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan tersebut karena saksi sering mengantar Somasi kepada LIDIA WU;
 - Bahwa saksi yang menyuruh mengantar somasi yaitu ALLUNG PADANG;
 - Bahwa secara spesifik terkait Utang Piutang dalam perkara ini terkait dengan sewa-menyewa antara Lidia Wu dan Allung Padang;
 - Bahwa bentuk sewa-menyewa antara ALLUNG PADANG dan LIDIA WU yaitu berupa ruko sebanyak 2 (dua) unit yang terletak di Jalan Durian;
 - Bahwa Ruko tersebut ditempati untuk membuka usaha oleh LIDIA WU yaitu Toko Damai Seluler;
 - Bahwa sepengetahuan saksi sewa-menyewa ruko antara Penggugat dan Tergugat sudah berlangsung lama dan seingat saksi disewa oleh Penggugat sudah 1 (satu) tahun;
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun ruko yang ditempati dan disewa oleh Penggugat tersebut adalah H. AHMAD;
 - Bahwa yang saksi ketahui isi dari somasi dalam bentuk surat dari pengacara ALLUNG PADANG kepada LIDIA WU tersebut adalah terkait dengan hutang

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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

Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang belum dibayar oleh LIDIA WU pada ALLUNG PADANG;

- Bahwa sepengetahuan saksi harga sewa 2 (dua) unit ruko milik ALLUNG PADANG sebulan sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa selain LIDIA WU ada pihak lain yang saksi antarkan surat somasi dari pengacara ALLUNG PADANG yaitu yang saksi ingat toko Michelin milik Yohanes, toko Antariksa yang saksi luap siapa pemiliknya kemudian ada 1 (satu) toko lagi namun saksi juga sudah lupa;
- Bahwa seingat saksi saat itu saksi mulai mengantar surat somasi pada LIDIA WU sejak bulan januari 2021 dan seingat saksi sudah dua kali saksi lakukan.
- Bahwa saksi tidak setiap bulan mengantar surat somasi dan saksi hanya mengantar surat somasi apabila ada yang menunggak pembayaran sewa ruko;
- Bahwa sepengetahuan saksi LIDIA WU pernah berjanji akan melakukan pembayaran sewa ruko setelah surat somasi dilayangkan oleh pengacara ALLUNG PADANG sebanyak 3 (tiga) kali dan berjanji akan menyicil pembayaran sewa dimana awalnya LIDIA WU mengatakan akan memberikan uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan saat itu ALLUNG PADANG menyetujui hal tersebut, namun pada saat LIDIA WU ditagih pembayaran sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dijanjikan saat itu LIDIA WU beralasan bahwa uang tersebut sudah dikirim ke Makassar;
- Bahwa bahwa hingga pada saat ini LIDIA WU, tidak pernah melakukan pembayaran sewa ruko kepada ALLUNG PADANG;
- Bahwa yang saksi ketahui ada perjanjian sewa-menyewa secara tertulis antara ALLUNG PADANG dan LIDIA WU dan saksi melihat langsung surat perjanjian tersebut dan seingat saksi isinya ada tertulis bahwa LIDIA WU bersedia membayar uang sewa sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan dan apabila LIDIA WU tidak membayar maka ruko tersebut akan dikosongkan dan tenggat waktu pembayaran hingga tahun 2022;
- Bahwa seingat saya yang bertandatangan didalam surat perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah suami dari LIDIA WU yang bernama Veri dan Allung Padang dan saksi yang tertera dalam surat tersebut adalah LIDIA WU;
- Bahwa seingat saksi ruko yang disewakan oleh ALLUNG PADANG ada sekitar 39 (tiga puluh Sembilan) unit ruko namun ada sekitar 10 (sepuluh) unit ruko yang tidak terisi;

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sudah tidak ada pihak lain yang menunggak pembayaran sewa ruko pada ALLUNG PADANG dan hanya LIDIA WU saja yang hingga saat ini belum membayar sewa ruko pada ALLUNG PADANG;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa dasar kepemilikan ruko dari ALLUNG PADANG dan yang saksi ketahui ALLUNG PADANG mengatakan bahwa ruko tersebut adalah miliknya berdasarkan Putusan Pengadilan ;
- Bahwa saksi tidak pernah datang menagih hutang LIDIA WU;
- bahwa sepengetahuan saksi, LIDIA WU pernah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) sewa unit ruko sebelum ada penunggakan pembayaran dan surat somasi dilayangkan, dan saksi ketahui pembayaran itu diperlihatkan oleh YANSEN pemilik toko sumber mas ;
- bahwa benar surat perjanjian antara ALLUNG PADANG dan VERI tersebut yang saksi pernah lihat ;
- bahwa benar surat somasi dari ALLUNG PADANG kepada LIDIA WU saksi pernah lihat dan saksi antarkan langsung;
- Bahwa saksi tidak saksi mengetahui siapa orang yang menyewa ruko tersebut sebelum disewa oleh LIDIA WU;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait kepemilikan ruko tersebut ALLUNG PADANG pernah menggugat pihak Pemerintah Kota Palopo ke Pengadilan Negeri Palopo dan ALLUNG PADANG memenangkan gugatan tersebut hingga ke Mahkamah Agung ;
- Bahwa yang saksi ketahui ALLUNG PADANG sudah 3 (tiga) kali melayangkan surat somasi pada LIDIA WU dan surat somasi yang terakhir diantarkan oleh Syarif;
- Bahwa benar alat bukti foto tersebut adalah surat somasi yang terakhir yang diantarkan oleh syarif kepada LIDIA WU;
- Bahwa saksi hanya mengantarkan surat somasi kepada LIDIA WU dan tidak melakukan penagihan uang kepada LIDIA WU;
- Bahwa ALLUNG PADANG mau menerima tawaran dari LIDIA WU untuk membayar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) saat itu, namun ALLUNG PADANG memberikan syarat kepada LIDIA WU terkait dengan sisa pembayaran nantinya dan saat saksi menyampaikan kepada LIDIA WU saat itu LIDIA WU mengatakan sisanya akan dibayar dengan cara mencicil hingga bulan juni tahun 2022 namun hingga saat ini yang saya ketahui tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh LIDIA WU.

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim mempertimbangkan perlunya dilakukan Pemeriksaan Setempat untuk memperjelas serta untuk memperoleh gambaran nyata dari objek sengketa tersebut, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 3 Nopember 2022, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 11 Januari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang 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

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terkait formulasi surat gugatan tertanggal 1 Juli 2022 yang diajukan oleh Penggugat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 4 Juli 2022 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp, yang menurut Majelis Hakim merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan formulasi surat gugatan Penggugat tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi gugatan adalah perumusan surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ditampilkan secara berurutan sesuai dengan sistematika yang lazim dan standar dalam praktik peradilan;

Menimbang, bahwa kendati Pasal 142 Rbg tidak memuat ketentuan yang tegas terkait perumusan gugatan secara jelas dan terang, tetapi dengan



berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), praktik peradilan mengembangkan kaidah hukum bahwa pokok-pokok gugatan haruslah disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yang pada akhirnya menuntut formulasi gugatan yang jelas yang terdiri atas *fundamentum petendi* (*posita*) dan *petitum*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *fundamentum petendi* adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*) yang menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara;

Menimbang, bahwa *fundamentum petendi* dianggap lengkap apabila memuat 2 (dua) unsur yaitu: (1) dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan/atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa, dan (2) dasar fakta (*feitelijke grond*) yang memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan mengenai fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat. Pertimbangan mengenai Formulasi Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dipertimbangkan terlebih dahulu adalah penting untuk menghindari pertimbangan hukum tentang pokok perkara yang sia-sia jika ternyata dalam sebuah gugatan masih terdapat cacat Formil.

Menimbang bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya dalam poin pertama menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Guna Bangunan atas ruko D 4 yang terletak di Jalan Durian, Jalur 2, Kota Palopo dengan Nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 146 atas nama Lidia Wu, kemudian Pada posita selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa selain itu Penggugat juga menguasai 2 (dua) unit Ruko yakni Ruko D5 atas nama pemegang Hak Guna Bangunan atas nama Ferry Kongoasa dengan Nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 607 dan Ruko D7 dengan Nomor sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 609 atas nama Susanto Hoo yang disewa oleh Penggugat;

Bahwa pada Posita Nomor 5 Penggugat juga mendalilkan 3 (tiga) ruko tersebut dikuasai oleh Penggugat yang masa Hak Guna Bangunannya berakhir di tahun 2016 dan pada posita gugatan juga dijelaskan bahwa terhadap bangunan Ruko yang menjadi sengketa dalam Perkara ini diperkarakan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam Perkara Nomor 25/Pdt.G/2016/PN.Plp dan dimenangkan oleh Tergugat sehingga Hak Guna Bangunan tidak lagi diperpanjang karena sedang dalam sengketa;

Menimbang bahwa pada Posita selanjutnya dijelaskan bahwa setelah Tergugat dinyatakan menang, sebelum dilaksanakan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Palopo Tergugat langsung menguasai lokasi tersebut kemudian menyewakan Ruko tersebut kepada Penggugat dan Penggugat melakukan Pembayaran kepada Tergugat karena ada ancaman oleh Tergugat;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya terkait dengan hubungan antara Penggugat dengan ketiga bangunan ruko yang dipungut sewanya oleh Tergugat tidak memberikan penjelasan lebih lanjut dan secara rinci sehingga menjadi kabur mengenai bagaimana hubungan Penggugat dengan ketiga ruko yang pembayaran sewanya diserahkan kepada Tergugat padahal Hak Guna Bangunannya telah habis pada Tahun 2016;

Bahwa disamping itu, meskipun dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah "Sewa atas Ruko" yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat namun Posisi kepemilikan/Penguasaan Penggugat terhadap ketiga ruko tersebut setidaknya-tidaknya harus secara jelas diuraikan oleh Penggugat apa yang menjadi dasarnya sehingga akan tampak apakah perbuatan/Pembayaran Sewa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat yang dalam posita dinyatakan karna adanya paksaan tersebut didasari oleh sebuah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat ataukah kekeliruan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri dalam melakukan pembayaran, dan apakah Penggugat juga adalah pihak dalam perkara sebelumnya ? apalagi jika terhadap ketiga ruko tersebut telah ada Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum tetap sebagaimana posita Gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pada uraian tersebut maka menurut Majelis Hakim tentang dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan/atau objek yang disengketakan tidaklah secara jelas dan atau kabur tergambar dalam Gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa selain itu pula, mencermati Gugatan Penggugat terdapat dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Hak Guna Bangunan atas Ruko yang sewanya dipungut oleh Tergugat yang mana dalam Posita nomor 14 (empat belas) diuraikan bahwa pada tanggal

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Maret 2020 dibuat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang “diwakili oleh suami Penggugat” perihal kenaikan harga sewa sehingga dalam posita berikutnya Penggugat menyatakan dengan berat hati Penggugat membayar harga sewa tersebut kepada Tergugat.

Menimbang bahwa dalam Perkara ini dalam kaitanya dengan Perjanjian yang dibuat oleh suami Penggugat dengan Tergugat terdapat bukti T-2 yang mana dalam bukti Tersebut dapat diketahui bahwa yang melakukan perjanjian dengan Tergugat adalah suami Penggugat yang Bernama Ferry, bukan Penggugat sendiri. Bahwa dengan adanya perjanjian tersebut pada posita Gugatan Nomor 16 (enam belas) kerugian yang dialami oleh Penggugat yakni sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) adalah didasari adanya Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Suami Penggugat dalam Hal ini Ferry dengan Tergugat, sehingga dalam perkara ini seharusnya suami Penggugat juga ikut dilibatkan dan ditarik menjadi pihak, sehingga dapat memberi kejelasan perihal perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Suami Penggugat dengan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pada hal tersebut oleh karena tidak ditarik saudara Ferry (suami Penggugat) yang bertindak sebagai pihak kedua dalam perjanjian sewa menyewa maka menurut Majelis Hakim mengakibatkan Gugatan ini menjadi kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil yaitu kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan kurang menarik Pihak (*Plurium Litis Consortium*) oleh karenanya maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sehingga Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya, maka dengan

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

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 Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka menurut ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang sampai dengan putusan ini dijatuhkan besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 192 ayat (1) RBg, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.970.000,00 (satu juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, pada hari Rabu, tanggal 1 Februari 2023, oleh kami, Abraham Yoseph Titapasanea, S.H. sebagai Hakim Ketua, Muhammad Ali Akbar, S.H. dan Dr. Iustika Puspa Sari, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Februari diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Muhammad Ali Akbar, S.H. dan Dr. Iustika Puspa Sari, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Suwandi Zaenal, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Muhammad Ali Akbar, S.H.

Abraham Yoseph Titapasanea, S.H.

Dr. Iustika Puspa Sari, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Suwandi Zaenal, S.H.,

Perincian biaya :

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Plp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|-------------------------------|-----|--------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya ATK/pemberkasan | Rp | 100.000,00 |
| 3. Biaya Leges | Rp | 10.000,00 |
| 4. Biaya panggilan | Rp | 1.000.000,00 |
| 5. Biaya pemeriksaan setempat | Rp. | 750.000,00 |
| 6. Biaya PNBP | Rp | 20.000,00 |
| 7. Biaya Sumpah | Rp. | 30.000,00 |
| 8. Biaya meterai | Rp | 10.000,00 |
| 9. Biaya redaksi | Rp | 10.000,00 |
| Jumlah | Rp | 1.970.000,00 |

(satu juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)