



P U T U S A N
Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DODY DEWANTO, Selaku Project Manager Konsorsium HUTAMA - TIMAS beralamat di Boutique Office Park, Blok B.21, Jalan Benyamin Sueb, Kebon Kosong Kemayoran Jakarta Pusat sebagai Pembanding
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020 Pembanding dahulu sebagai Penggugat, memilih domisili hukum dikantor kuasanya dan memberikan Kuasa kepada :
1.YUTCESYAM,S.H. dan 2. M.REZFAH OMAR,S.H.,
Para Advokat berkantor di HARENCIA & Co, berlatam di Gajah Mada Tower Lt.21, Room 08-10, Jalan Gajah Mada No.19 Jakarta Pusat – 10230, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding dahulu sebagai Penggugat ;

L A W A N

H. JOHNNY A.DJALIL ANWAR, beralamat di Dusun Desa RT/RW : 003/001, Desa Sukajadi, Kecamatan Sadananya, Kabupaten Ciamis Jawa Barat sebagai Terbanding
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2020 Terbanding dahulu sebagai Tergugat memilih tempat kediaman hukum (domicillie) pada alamat kuasanya dan memberi kuasa kepada 1.YADI SUPRIADI,S.H. DAN 2. YUDHI RIADI, S.H. keduanya Advokat/Penasihat beralamat Kantor di Jalan Ir.H.Juanda No.316 Lingk.Sikuraja 3 RT.004 RW.010 Kelurahan

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Linggasari Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis
untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding dahulu
sebagai Tergugat ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 6 November 2020, Nomor 594/PDT/2020/PT BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 594/PDT/2020/PT BDG Jo. Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020, Nomor 10 Pdt.G./2020/PN Cms ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 24 April 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 27 April 2020, terdaftar dalam Register perkara Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH TERIKAT DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis ("Perjanjian Sewa Lahan"), antara Penggugat selaku Penyewa dan Tergugat selaku Yang Menyewakan, telah terikat untuk melaksanakan sewa-menyewa Lahan seluas 20.000 m², terletak di Stadion Patroman, Jalan Stadion Patroman, RT/RW: 007/003, Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar.
2. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Lahan, pada pokoknya mengatur :

Objek Sewa	:	Lahan terletak di Stadion Patroman
Luas Objek Sewa	:	20.000 m ² atau 2 hektar
Jangka Waktu Sewa	:	3 tahun dari tanggal 25 Februari 2019 s/d 24 Februari 2022, dengan opsi perpanjangan

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Harga Sewa : - Selama 3 tahun Rp.391.500.000 tidak termasuk pajak yang harus di tanggung Penggugat;
- Penggugat sudah membayar lunas Harga Sewa kepada Tergugat, sebesar Rp.421.140.000,- pada tanggal 22 April 2019

3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan, maka Penggugat telah melaksanakan kewajiban utamanya membayar harga sewa Lahan dan Tergugat juga sudah melaksanakan kewajibannya menyerahkan Lahan sewa kepada Penggugat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya (dalam rangka menunjang pelaksanaan Proyek Pembangunan Pengembangan Pipa CB III Lokamanis-Tasikmalaya).
4. Karena Penggugat dan Tergugat sudah melaksanakan kewajiban utamanya, maka selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia supaya menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis adalah perjanjian yang sah dan berlaku mengikat Penggugat dan Tergugat.

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

5. Bahwa pada tanggal 13 dan 18 Maret 2020, Tergugat berkirim surat kepada Penggugat, yang pada pokoknya menurut Tergugat, Penggugat telah kelebihan menggunakan Lahan Sewa seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$, dari yang seharusnya berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan hanya seluas 20.000 m^2 , sehingga Tergugat meminta kepada Penggugat supaya membayar denda kelebihan pemakaian Lahan Sewa seluas 2.201 m^2 , sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat.
6. Bahwa terhadap surat Tergugat tanggal 13 dan 18 Maret 2020, ditanggapi Penggugat dengan Surat No.272/PM.DD-KSO.HKTS-CB.III/III/2020, tanggal 14 Maret 2020 dan Surat No.276/PM.DD-KSO.HKTS-CB.III/III/2020, tanggal 19 Maret 2020, yang pada pokoknya menjelaskan jika Penggugat menggunakan Lahan Sewa sesuai dengan luas Perjanjian Sewa Lahan yaitu seluas 20.000 m^2 dan bila terjadi



kelebihan pemakaian Lahan Sewa, hanya seluas $\pm 70 \text{ m}^2$. Kelebihan pemakaian seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ terjadi, karena batas-batas Lahan Sewa seluas 20.000 m^2 tidak ditentukan/disebutkan dalam Perjanjian Sewa Lahan, sehingga Penggugat hanya *mengira-ngira* dalam menentukan batas-batas Lahan Sewa, untuk meletakkan barang Penggugat di Lahan Sewa.

7. Berdasarkan *Minutes of Meeting* tanggal 8 April 2020, yang dihadiri Penggugat dan Tergugat, Penggugat tegas menolak permintaan Tergugat untuk membayar denda kepada Tergugat senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), karena nilai tersebut tidak wajar, dan melebihi nilai Harga Sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan, yaitu senilai Rp.391.500.000 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah) untuk Masa Sewa 3 tahun. Sehingga sewa per tahunnya adalah sebesar Rp.130.500.000,- (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu Rupiah), atau setiap meter persegi Lahan Sewa harga sewanya adalah Rp.6.525 (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah) setiap tahunnya.
8. Yang Mulia, denda yang dituntut Tergugat akibat kelebihan penggunaan Lahan Sewa tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan, apalagi Tergugat menuntut supaya Penggugat membayar denda kepada Tergugat hingga Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), hal demikian sangatlah berlebihan dan bertentangan dengan Perjanjian Sewa Lahan.
9. Selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia untuk menyatakan secara hukum klaim Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) akibat kelebihan pemakaian lahan seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$, tidak berdasarkan hukum.

C. PERMOHONAN UNTUK MENYATAKAN : TERGUGAT WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA LAHAN

10. Bahwa sesuai Perjanjian Sewa Lahan, Lahan Sewa yang disewa Penggugat dari Tergugat seluas 20.000 m^2 , namun tidak disebutkan/ditentukan batas-batas Lahan Sewa, sehingga apabila terjadi kelebihan pemakaian oleh Penggugat hanya seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ adalah hal yang wajar.
11. Bahwa klaim Tergugat yang menyebutkan Penggugat telah memakai kelebihan Lahan Sewa seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$, dan menuntut denda kelebihan pemakaian Lahan Sewa kepada Penggugat sebesar



Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), adalah bertentangan dengan Perjanjian Sewa Lahan, karena dalam Perjanjian Sewa Lahan tidak diatur denda kelebihan pemakaian Lahan Sewa, sehingga perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Sewa Lahan sebagaimana mestinya, adalah perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat.

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

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

13. Bahwa merujuk bunyi Pasal 18 angka 3) Perjanjian Sewa Lahan, yang mengatur :
 - 3). Selama proses sidang berlangsung sampai Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengumumkan putusannya, Para Pihak akan, kecuali dalam pemutusan, meneruskan semua kewajibannya berdasarkan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa ini tanpa mengesampingkan penyesuaian akhir sesuai dengan putusan majelis hakim tersebut.
14. Selanjutnya, Penggugat mohon kepada Yang Mulia supaya menghukum Penggugat dan Tergugat untuk terus melaksanakan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan, hingga berakhirnya jangka waktu sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3) dari Perjanjian Sewa Lahan.

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

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

F. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

16. Bahwa Gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dalam ini



dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tuntutan Tergugat kepada Penggugat supaya membayar denda sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) akibat kelebihan pemakaian lahan seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$, tidak berdasarkan hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis.
4. Menghukum Penggugat dan Tergugat supaya melaksanakan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis, hingga berakhirnya jangka waktu sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, tanggal 16 April 2019, dibuat dihadapan H.Yopi Taofik, S.H., Notaris di Kabupaten Ciamis.
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).

ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dalam persidangan secara elektronik, Tergugat dalam jawabannya tertanggal 24 Juni 2020 pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

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

Bahwa Penggugat dalam perkara a quo menyebutkan Perjanjian Sewa Lahan yang dibuat dihadapan H. Yopi Taofik, S.H. Notaris di Kabupaten Ciamis. Yang benar sebagaimana tercantum



dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 19, pada jam 14.00 WIB, hari Selasa, tanggal 16 April 2019, menyebutkan secara jelas nama notaris lengkap dengan gelarnya adalah HAJI YOPI TAOFIK, SARJANA KEHUTANAN, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN.

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

Bahwa Perbuatan Penggugat dalam perkara a quo poin 6 hal. 3 yang mengakui kelebihan pemakaian lahan sewa, hanya seluas + _ 70 m2 dan menyebutnya sebuah hal yang wajar, sudah termasuk perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) Penggugat, melanggar Perjanjian Sewa Menyewa dan menjadi dalil tidak terbantahkan Tergugat berhak untuk mengajukan ganti rugi pada Penggugat, baik materil maupun immateril.

Bahwa sesuai dengan pengukuran bersama yang melibatkan Penggugat, Tergugat dan petugas ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020, yang ternyata Luas Area Laydown = 1.99 Ha dan kelebihan tanah yang dipakai Penggugat = 2096 M2. Yang mana waktu itu ditandatangani oleh Penggugat Sdr. M. Andry Istanto, Tergugat Sdr. H. Johnny Djalil Anwar dan Petugas Ukur Gifan Nuansa M. Sedangkan Penggugat dalam poin B ayat 5, 9 dan 11 menyebutkan pemakaian kelebihan lahan seluas \pm 2.201 m2;

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

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



A.2 Gugatan Prematur

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

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

B. DALAM POKOK PERKARA :

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

1. Bahwa Tergugat mengakui telah terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dengan Penggugat sebagaimana tercantum pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, dihadapan Haji Yopi Taofik, S.Hut, S.H., MKn. Notaris di Kabupaten Ciamis, seperti yang ditulis Penggugat pada poin A, ayat 1,2,3 dan 4;
2. Bahwa Tergugat menolak dasar gugatan wanprestasi Penggugat pada Poin A ayat 2, pada pernyataan, "Penggugat sudah membayar lunas Harga Sewa kepada Tergugat, sebesar Rp.421.140.000,- pada tanggal 22 April 2019

Bahwa dari pernyataan tersebut di atas jelas tegas sudah terjadi *perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Penggugat, yakni melanggar Pasal 1 ayat 5 poin d*, karena tidak dipenuhinya pelunasan pembayaran Total Harga Sewa yang disepakati paling lambat pada tanggal 31 Maret 2019 (22 hari keterlambatan pembayaran;



3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada poin B ayat 5, 9 dan 11 yang menyebutkan pemakaian kelebihan lahan seluas $\pm 2.201 \text{ m}^2$; Bahwa sesuai dengan pengukuran bersama yang melibatkan Penggugat, Tergugat dan petugas ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020, yang ternyata Luas Area Laydown = 1.99 Ha dan kelebihan tanah yang dipakai Penggugat = 2096 M^2 . Yang mana waktu itu ditandatangani oleh Penggugat Sdr. M. Andry Istanto, Tergugat Sdr. H. Johnny Djalil Anwar dan Petugas Ukur Gifan Nuansa M;
4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Poin B ayat 6 yang menyatakan, "...bila terjadi kelebihan pemakaian lahan sewa, hanya seluas $\pm 70 \text{ m}^2$. Kelebihan pemakaian seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ terjadi, karena batas-batas lahan sewa seluas 20.000 m^2 tidak ditentukan/ disebutkan dalam Perjanjian Sewa Lahan, sehingga Penggugat hanya *mengira-ngira* dalam menentukan batas-batas Lahan sewa, untuk meletakkan barang Penggugat di lahan sewa" dengan dasar penolakan karena Penggugat seolah-olah mencari pembenaran sendiri ketika melakukan pelanggaran perjanjian dengan pemakaian kelebihan $\pm 70 \text{ m}^2$ dengan cara mengira-ngira dengan alasan tidak ada batas-batas lahan sewa. Karena sebagai Penyewa lahan, seharusnya Penggugat berkomunikasi, berkoordinasi dan bermusyawarah dahulu untuk melakukan tindakan/ aktivitasnya, sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, dihadapan Haji Yopi Taofik, S.Hut, S.H., MKn. Notaris di Kabupaten Ciamis, pada pasal 5 yang berbunyi, "Pihak Kedua bersedia menggunakan LAYDOWN tersebut sebagaimana mestinya sebagai penunjang pelaksanaan pekerjaan Pihak Kedua dan tidak melakukan kegiatan/ aktivitas yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia.";
5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin B ayat 7,8, 10,11, dan 12 dengan dasar Tergugat sudah dirugikan baik materil karena tanahnya dipakai tanpa izin tanpa pembayaran oleh Penggugat maupun imateril, yakni aktivitas Tergugat terganggu baik akal, pikiran perasaan dan pekerjaan dengan timbulnya gugatan perkara a quo. Bahwa Tuntutan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang sangat wajar dan tidak berlebihan dan tidak bertentangan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, dibandingkan Penggugat yang mengabaikan somasi dari Tergugat, ingkar janji (*wanprestasi*) menyalahi Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, dengan menganggap wajar



kelebihan lahan sewa yang dipakai dan memanfaatkan celah tidak adanya aturan Perjanjian Sewa Lahan tentang denda kelebihan pemakaian lahan sewa;

6. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin B ayat 9 bahwa dasar hukumnya jelas, pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang berbunyi, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
7. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin D ayat 13 dan 14 yang memohon agar Tergugat dihukum melaksanakan perjanjian sewa lahan hingga jangka waktu sewa berakhir dikarenakan karena Tergugat tidak pernah melanggar Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19 tersebut diatas;
8. Bahwa Tergugat menolak dalil permohonan Penggugat yang menyatakan Tergugat dihukum membayar ganti rugi membayar biaya perkara dengan dasar bahwa timbulnya perkara a quo karena adanya gugatan Penggugat ke Pengadilan Negeri kelas 1B Ciamis, oleh karena itu sudah sepatutnyalah Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara demi hukum;
9. Bahwa Tergugat juga Memohon Putusan Serta Merta sebagaimana permohonan Penggugat, kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*);

II. DALAM REKONVENSI

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

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan Jawaban tersebut diatas



dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

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



Rekonvensi, yakni melanggar Pasal 1 ayat 5 poin d), karena tidak dipenuhinya pelunasan pembayaran Total Harga Sewa yang disepakati paling lambat pada tanggal 31 Maret 2019 (22 hari keterlambatan pembayaran);

Sebagai konsekuensinya adalah wajib dikenakan denda sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat 5 poin e) tersebut di atas, yakni :

$2\% \text{ perhari} \times \text{nilai Total Harga Sewa dikurangi dengan nilai Pembayaran Down Payment} \times \text{hari keterlambatan}$

$2\% \times (\text{Rp.}391.500.000,00 - \text{Rp.}50.000.000,00) \times 22$

$2\% \times \text{Rp. } 341.500.000,00 \times 22$

$\text{Rp. } 6.830.000,00 \times 22$

$\text{Rp. } 150.260.000,-$

Terbilang “Seratus Lima Puluh Juta Dua Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah “

Bahwa Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi hanya membayar sejumlah :

$\text{Rp. } 421.140.000,00$

$\text{Rp. } 391.500.000,00 -$

$\text{Rp. } 29.640.000,00$

Terbilang “Dua Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah”;

Dengan demikian total denda keterlambatan pembayaran yang seharusnya dibayar Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi adalah :

$\text{Rp. } 150.260.000,00$

$\text{Rp. } 29.640.000,00 -$

$\text{Rp. } 120.620.000,00$

Terbilang “Seratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah”;

2. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi harus dihukum karena ingkar janji (*wanprestasi*) karena melanggar Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 19, tanggal 16 April 2019, di depan Notaris Haji Yopi Taofik, SHut. S.H.,MKn. Dikarenakan melakukan kegiatan/ aktivitas yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, yakni memakai lahan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi tanpa izin seluas 2096 M2 atau ± 150 bata dengan cara menempatkan barang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi di atas lahan tersebut;
3. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum, melanggar Pasal 1365



KUHPerdara yang berbunyi,” Tiap perbuatan melanggar hukum hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dengan dasar tersebut, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi meminta ganti kerugian kepada Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi, berupa : Kerugian materil dan immateril sejumlah Rp. 2.500.000.000,- terbilang (*Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*);

4. Bahwa menurut hukum, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi. Memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengembalikan tanah yang dipakai menyimpan barang yang melebihi dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa sesuai hasil pengukuran bersama antara Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi, Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dengan juru ukur dari BPN pada tanggal 17 April 2020 sejumlah 2096 M2 atau sekitar \pm 150 bata secara seketika sejak putusan perkara a quo ini diucapkan dengan tanpa syarat apapun dan bebas dari pembebanan jenis apapun;

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

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

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

B. DALAM POKOK PERKARA :

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

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



II. DALAM REKONVENSI

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

Atau :

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

Menimbang, bahwa dalam persidangan secara elektronik, atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Replik tertanggal 1 Juli 2020 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 15 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Ciamis telah menjatuhkan putusan tanggal 23 September 2020 Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



DALAM REKONPENSI:

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

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

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

Menimbang, bahwa setelah membaca berturut-turut :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 10/Pdt.G/2020/PN.Cms tanggal 05 Oktober 2020, yang dibuat oleh Jamson Siringo Ringo S.H.M.H. Panitera Pengadilan Negeri Ciamis, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 05 Oktober 2020 M.REZFAH OMAR,S.H. Advokat, Alamat Gajah Mada Tower Lt.21 Room 08-10 Jalan Gajah Mada No.19 Jakarta Pusat, yang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 September 2020 bertindak untuk dan atas nama Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu Sebagai Penggugat, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020 Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms ;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 10/Pdt.G/2020/PN.Cms tanggal 20 Oktober 2020 yang dibuat dan dijalankan oleh Hasan S.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Ciamis, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 20 Oktober 2020, kepada Johnny A.Djalil Anwar sebagai Terbanding dahulu sebagai Tergugat, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah, bahwa M.REZFAH OMAR,S.H. Advokat, Alamat Gajah Mada Tower Lt.21 Room 08-10 Jalan Gajah Mada No.19 Jakarta Pusat,

Halaman 15 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



yang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 September 2020 bertindak untuk dan atas nama Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu Sebagai Pengugat, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020 Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, yang pemberituannya disampaikan kepada dan diterima oleh salah seorang Kuasa dari Terbanding yang bernama Yadi Supriyadi. S.H. ;

3. Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2020 yang diajukan oleh Yutcesyam,S.H. dan M Rezfah Omar,S.H.M.H. para Advokat pada Firma Hukum Harencia & Co berkantor Di Gajahmada Tower Lt.21 Room : 08-10 Jalan Gajah Mada No. 19 Jakarta Pusat, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020 bertindak untuk dan atas nama Dody Dewanto, sebagai Pembanding dahulu sebagai Penggugat, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 22 Oktober 2020, sesuai dengan Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 10/PDT.G/2020/PN.Cms dan berdasarkan :

- Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding Nomor : 10/Pdt.G/2020/PN Cms. tanggal 23 Oktober 2020, yang dibuat dan dijalankan oleh Hasan S.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Ciamis, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Jum'at tanggal 23 Oktober 2020, telah diserahkan salinan resmi Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2020, yang diajukan oleh Yutcesyam,S.H. dan M Rezfah Omar, S.H., M.H. para Advokat pada Firma Hukum Harencia & Co berkantor Di Gajahmada Tower Lt.21 Room : 08-10 Jalan Gajah Mada No. 19 Jakarta Pusat, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020 bertindak untuk dan atas nama Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu sebagai Penggugat, kepada pihak lawannya yaitu Johnny A.Djalil Anwar sebagai Terbanding dahulu sebagai Tergugat yang pemberituannya disampaikan dan diterima oleh salah seorang kuasa hukumnya yang bernama Yadi Supriyadi,S.H.

4. Surat Nomor W11.U.15/1846/HT/01.10//X/2020, tanggal 23 Oktober 2020, Perihal Permohonan Bantuan Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) Perkara Nomor

Halaman 16 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



10/Pdt.G/2020/PN.Cms, yang dibuat dan ditandatangani Jamon Siringo Ringo Pnitera An.Ketua Pengadilan Negeri Ciamis, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas I A Khusus, yang isi pada pokoknya memohon bantuan untuk dapat memerintahkan seorang Juru Sita / Juru Sita pengganti untuk melaksanakan bantuan Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) Perkara Nomor 10/Pdt.G/2020/PN.Cms kepada Yutcesyam,S.H. Advokat/Pengacara beralamat di Gajah Mada Tower lantai 21 Room 08-10 Jalan Gajah Mada No.19 Jakarta Pusat Selaku Kuasa dari Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu semula sebagai Penggugat, bahwa berkas banding Nomor 10/Pdt.G/2020/PN.Cms telah selesai diminutasi, dan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepadanya diberi kesempatan dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya untuk mempelajari atau memeriksa berkas (Inzage) yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis ;

5. Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (INZAGE) Nomor: 10/Pdt.G/2020/PN. Cms tanggal 20 Oktober 2020, yang dibuat dan dijalankan oleh Hasan S.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Ciamis, dan disampaikan kepada Johnny A.Djalil Anwar sebagai Terbanding dahulu sebagai Tergugat bahwa berkas banding Nomor 10/Pdt.G/2020/PN.Cms telah selesai diminutasi, dan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepadanya diberi kesempatan dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya untuk mempelajari atau memeriksa berkas (Inzage) yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis yang pemberituannya disampaikan dan diterima oleh salah seorang kuasa hukumnya yang bernama Yadi Supriyadi,S.H.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Halaman 17 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms dijatuhkan pada hari Rabu tanggal 23 September 2020, dan pada saat Putusan diucapkan dihadiri oleh Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, sehingga tenggang waktu untuk mengajukan banding dihitung 14 hari setelah Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tersebut dijatuhkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, yang diucapkan pada tanggal 23 September 2020 tersebut, pada hari Senin tanggal 05 Oktober 2020 M.REZFAH OMAR,S.H. Advokat, Alamat Gajah Mada Tower Lt.21 Room 08-10 Jalan Gajah Mada No.19 Jakarta Pusat, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020 bertindak untuk dan atas nama Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu Sebagai Penggugat, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020 Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, maka permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat melalui kuasa mereka diajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan, karenanya sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan banding dari Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu Sebagai Penggugat yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya itu, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Dody Dewanto sebagai Pembanding dahulu Sebagai Penggugat, melalui kuasanya dalam memori banding bertanggal 22 Oktober 2020, mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Pemohon Banding dengan ini menyampaikan “Memori Banding” terhadap Putusan PN Ciamis, dalam Perkara No.10/Pdt.G/2020/PN.Cms, tanggal 23 September 2020 (“Putusan”). Memori Banding ini disampaikan, setelah Pemohon Banding menyatakan Permohonan Banding di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Ciamis.

I. RIWAYAT PERKARA.

1. Bahwa pada tanggal 23 September 2020, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, sesuai, telah memutus Gugatan Perbuatan Wanprestasi



yang diajukan oleh Pemohon Banding (selaku Penggugat), terhadap Termohon Banding (selaku Tergugat), dengan amar Putusan berbunyi :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSASI

Dalam Eksepsi :

- *Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;*

Dalam Pokok Perkara :

1. *Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*

DALAM REKONPENSASI

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

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- *Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.726.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)*
2. Bahwa Pemohon Banding sangat keberatan dan tidak menerima amar Putusan Majelis Hakim PN Ciamis, yang menolak Gugatan Konpensi dari Pemohon Banding dan mengabulkan sebagian Gugatan Rekonsensi dari Termohon Banding. Oleh karenanya, Pemohon Banding menyatakan Banding kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat, supaya Majelis Hakim Banding membatalkan Putusan Majelis Hakim PN Ciamis Selatan, tanggal 23 September 2020.

II. PENDAHULUAN

3. Yang Mulia, Putusan Majelis Hakim PN Ciamis, yang menolak Gugatan Konvensi Pemohon Banding, dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi Termohon Banding, dengan menghukum Pemohon Banding (Tergugat Rekonsensi) membayar ganti rugi kepada Termohon Banding, sebesar

Halaman 19 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah), atas kelebihan pemakaian Lahan Sewa seluas 2096 m² atau seluas 160 bata, adalah Putusan yang tidak wajar dan sangat tidak adil.

4. Pemohon Banding sungguh heran, dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, menentukan harga sewa Lahan berlokasi di Kota Banjar, Jawa Barat, untuk seluas 1 bata = Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah) per tahun.

Berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan yang dibuat antara Pemohon Banding dan Termohon tanggal 16 April 2019 (vide Bukti P-1 = T-38), Pemohon Banding menyewa Lahan dari Termohon Banding, seluas 20.000 m² selama 3 tahun (2019 s/d 2022), sebesar Rp.391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu). Dan bila dihitung harga sewa Lahan Sation Patroman per meter setiap tahunnya sebesar Rp.6.525,- (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah), sesuai perhitungan :

Rp.391.500.000,- : 3 tahun = 130.500.000 per tahun

Rp.130.500.000,- : 20.000 m² = Rp.6.525,-

5. Yang Mulia, Pemohon Banding juga merasa heran. Mengapa dalam Perkara ini, Majelis Hakim PN Ciamis, tidak membacakan Putusan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan dihadiri secara fisik oleh kuasa Penggugat dan Tergugat...? Kenyataannya Amar Putusan hanya diumumkan secara online melalui *ecourt*, pada tanggal 23 September 2020. Dimana pada saat Pemohon Banding membaca amar Putusannya sangat terheran-heran, bagaimana mungkin Pemohon Banding dihukum membayar ganti kerugian sebesar Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah), untuk kelebihan pemakaian Lahan seluas 2096 m²..?. Sedangkan Pemohon Banding menyewa Lahan dari Termohon Banding, seluas 20.000 m² (2 Hektar) selama 3 tahun (2019 s/d 2022), hanya sebesar Rp.391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu).
6. Yang Mulia, Putusan Majelis Hakim PN Ciamis tanggal 23 September 2020, yang mengabulkan Gugatan Rekonpensi Termohon Banding, sudah seharusnya dibatalkan, karena pertimbangan hukum bagian Rekonpensi dalam Putusan PN Ciamis, tanpa didukung alat bukti yang sah dan tidak wajar, menentukan harga sewa Lahan di Kota Banjar, Jawa Barat, seluas 1 bata = Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah) per tahun, sehingga Pemohon Banding dihukum membayar ganti kerugian sebesar Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah) kepada Termohon



Banding.

III. KEBERATAN PEMOHON BANDING TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE DALAM PUTUSAN (BAGIAN KONPENSI).

A. DALAM BUKTI SURAT P-5 S/D P-8, PEMOHON BANDING TIDAK PERNAH MENGAKUI ADANYA PENGGUNAAN LAHAN TERMOHON BANDING SELUAS 160 BATA ATAU SELUAS 2096 M², PEMOHON BANDING HANYA MENGAKUI SELUAS 70 M²

7. Bahwa Pemohon Banding keberatan dan tidak menerima, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis paragraf ke-1 halaman 21 Putusan, yang berbunyi :

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

8. Yang Mulia, mohon diperiksa Bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8, didalamnya tidak ada pengakuan Pemohon Banding memakai kelebihan Lahan Sewa seluas 160 bata atau 2096 m². Dalam Bukti P-8, jelas disebutkan Pemohon Banding mengakui kelebihan pemakaian Lahan sewa hanya seluas 70 m², dipergunakan sebagai kantin karyawan. Dalam Bukti P-8, juga membuktikan Pemohon Banding bersedia memberikan kompensasi kepada Termohon Banding, atas kelebihan pemakaian Lahan sewa, namun sesuai harga sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1).
9. Berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1), jelas disebutkan harga sewa Lahan seluas 20.000 m² (2 Hektar), selama 3 tahun, sebesar Rp.391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah), tidak termasuk pajak yang harus di tanggung Pemohon Banding, apabila diperinci maka harga sewa Lahan Station Patroman per meter dalam tahun, sebesar Rp.6.525,- (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah), sesuai perhitungan:

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Rp.391.500.000,- : 3 tahun = 130.500.000 per tahun

Rp.130.500.000,- : 20.000 m² = Rp.6.525,-

10. Yang Mulia, Majelis Hakim PN Ciamis telah salah dan keliru menyebutkan Pemohon Banding telah mengakui adanya kelebihan pemakaian Lahan Sewa seluas 2.201 m². Karena dalam Bukti P-8 Pemohon Banding hanya mengakui kelebihan pemakaian Lahan sewa seluas 70 m² dan bersedia membayar kelebihan pemakaian Lahan sewa sesuai harga sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1).

B. BERDASARKAN BUKTI SURAT P-5 DAN P-7, TERMOHON BANDING WANPRESTASI KEPADA PEMOHON BANDING, KARENA MEMINTA GANTI RUGI SEBESAR Rp.2.500.000.000,- (DUA MILYAR LIMA RATUS JUTA RUPIAH), MELEBIHI HARGA SEWA YANG SUDAH DISEPAKATI DALAM PERJANJIAN SEWA LAHAN (BUKTI P-1)

11. Bahwa Pemohon Banding keberatan dan tidak menerima, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis paragraf ke-3 halaman 21 Putusan, yang berbunyi :
Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu Tergugat melakukan wanprestasi karena suatu perjanjian yang disepakati Penggugat dan Tergugat atas penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata datau 2096 m2, maka Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019 tidak ada relevansinya dengan penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m2.
12. Bahwa substansi Gugatan Wanprestasi yang diajukan Pemohon Banding terhadap Termohon Banding, karena berdasarkan Bukti P-5 dan P-7 Termohon Banding meminta ganti rugi kepada Pemohon Banding sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), karena adanya kelebihan pemakaian Lahan Sewa. Tuntutan ganti rugi sebesar Rp.2.500.000.000,- yang diminta Termohon Banding kepada Pemohon Banding, adalah tidak wajar dan melanggar kesepakatan harga sewa Lahan yang diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1), sehingga Termohon Banding wanprestasi berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan.
13. Semestinya bila ada kelebihan pemakaian Lahan sewa oleh Pemohon

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Banding, maka perhitungan harga ganti rugi harus disesuaikan dengan harga sewa yang disepakati dalam Perjanjian Sewa Lahan. Berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan, maka harga sewa Lahan seluas 20.000 m² (2 Hektar), selama 3 tahun, sebesar Rp.391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah), maka harga sewa Lahan per meter/tahun adalah sebesar Rp.6.525 (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah).

14. Yang Mulia, Termohon Banding telah wanprestasi kepada Pemohon Banding, karena telah meminta ganti rugi kelebihan pemakaian lahan sebesar Rp.2.500.000.000,- melebihi harga sewa Lahan sebesar Rp.391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah), dengan seluas 20.000 m² (2 Hektar) selama 3 tahun.

Berdasarkan fakta dan alasan hukum, yang telah Pemohon Banding kemukakan dalam Angka Romawi III di atas, Pemohon Banding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding, supaya membatalkan Putusan PN Ciamis tanggal 23 September 2020, dan mengabulkan Gugatan Pemohon Banding bagian Konpensi dalam Perkara *a quo*.

IV. KEBERATAN PEMOHON BANDING TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE DALAM PUTUSAN (BAGIAN REKONPENSII).

C. GUGATAN REKONPENSII TERMOHON BANDING SEHARUSNYA DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA, KARENA OBSCUUR LIBEL DENGAN MENGGABUNGKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) DAN WANPRESTASI, SEHINGGA MELANGGAR TERTIB HUKUM ACARA PERDATA

15. Bahwa Pemohon Banding keberatan dan tidak menerima, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis paragraf ke-5, 6 dan 8 halaman 23 Putusan, berbunyi :

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

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



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

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

16. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007, yaitu perkara antara PEMKAB BEKASI melawan PT.MARUTA BUMI PRIMA, yang menjadi rujukan pertimbangan Majelis Hakim PN Ciamis, kenyatannya sudah dibatalkan dengan Putusan PK Mahkamah Agung Nomor 571 PK/Pdt/2008, dengan susunan Majelis Hakim : Paulus E Lotulung, Achmad Sukardja dan Imam Subechi. Sehingga Putusan Mahkamah Agung Nomor : 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 tidak relevan lagi menjadi dasar/rujukan dalam Putusan Majelis Hakim PN Ciamis.
17. Yang Mulia, berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pengabungan gugatan PMH dan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, gugatan penggugat yang seperti itu adalah “kabur”
Dalam praktiknya beberapa Putusan Mahakamah Agung tidak membenarkan adanya pengabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH, yaitu :
 - Putusan MA No.1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986;
 - Putusan MA No.879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001;
 - Putusan MA No.2452 K/Pdt/2009.
18. Apabila membaca Gugatan Rekonsensi Termohon Banding, maka dalam posita Gugatan tidak diuraikan secara terpisah PMH dan Wanprestasi, sehingga pengabungan gugatan PMH dan Wanprestasi dalam Gugatan Rekonsensi Termohon Banding, tidak memenuhi syarat kumulasi objektif gugatan.

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



19. Bahwa dalil-dalil dalam Gugatan Rekonpensi dari Termohon Banding merujuk Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1 = T-38), dimana dalam Posita angka 1, 2 dan 4 Gugatan Rekonpensi, Termohon Banding menguraikan dalil-dalil Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1 = T-38). Sedangkan uraian PMH hanya di Posita angka 3 Gugatan Rekonpensi. Sehingga dalil-dalil dalam Posita Gugatan Rekonpensi, lebih banyak menguraikan dasar gugatan Wanprestasi, dan tidak ada keterpisahan dengan PMH.

Dalam angka 2 Gugatan Rekonpensi dari Termohon Banding, jelas tertulis:

2. *"Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi harus dihukum karena ingkar janji (wanprestasi) karena melanggar Pasal 5 Akta Perjanjian Perjanjian Sewa Menyewa-----dst-----.*

Namun dalam Petitum Gugatan Rekonpensi Termohon Banding, justru meminta supaya menyatakan Pemohon Banding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana tertera dalam angka 2 Petitum Gugatan Rekonpensi. Hal ini menyebabkan Gugatan Rekonpensi Termohon Banding menjadi kabur dan tidak jelas.

20. Bahwa Gugatan Rekonpensi Termohon Banding yang mengabungkan gugatan PMH dan Wanprestasi, adalah kabur (*obscuur libel*) karena menyalahi tertib hukum acara perdata, sehingga beralasan menurut hukum bila Yang Mulia Majelis Hakim Banding menolak Gugatan Rekonpensi dari Termohon Banding, atau setidaknya tidak dapat diterima.

D. SESUAI PENGAKUAN PEMOHON BANDING, KELEBIHAN PEMAKAIAN LAHAN SEWA HANYA SELUAS 70 M², DAN KETIKA DILAKUKAN SIDANG PEMERIKSAAN SETEMPAT "TIDAK DILAKUKAN PENGUKURAN", SEHINGGA KELEBIHAN PEMAKAIAN LAHAN SEWA SELUAS 2096 M² HANYA BERDASARKAN ASUMSI

21. Bahwa Pemohon Banding keberatan dan tidak menerima, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis paragraf ke-1 halaman 26 Putusan, berbunyi :

Penggugat Konpensi terdapat persesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat Pengadilan Negeri Banjat pada tanggal 3 September 2020, dengan kesimpulan didapat penguasaan tanah miik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan luas 160 bata atau 2096 m2 yang berbatasan langsung dengan tanah yang disewa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan luas 20.000 m2, yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.19 tanggal 16 April 2019,-----dst---

Halaman 25 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



22. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan yang dibuat Pemohon Banding dan Termohon Banding, Pemohon Banding menyewa Lahan Termohon seluas 20.000 m², terletak di Stadion Patroman, Jalan Stadion Patroman, RT/RW: 007/003, Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar. Bahwa Lahan yang disewa Pemohon Banding adalah Lahan bekas lapangan bola yang dikelilingi pagar tembok.

Dalam Pemeriksaan Setempat, Pemohon Banding mengklaim sewa Lahan terletak dalam Stadion Patroman. Tetapi menurut Termohon Banding Lahan yang disewa diukur dari bibir selokan di luar Stadion Patroman, sehingga ada perbedaan batas-batas Lahan yang disewa. Hal itu terjadi karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tidak disebutkan batas-batas Lahan yang disewa.

Namun Faktanya, material-material Pemohon Banding semuanya diletakan di dalam Stadion Patroman, tidak ada yang diletakan di luar. Kecuali kantin karyawan terletak di luar pagar Stadion Patroman, seluas 70 m².

23. Yang Mulia, ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 3 September 2020, tidak dilakukan pengukuran kelebihan pemakaian Lahan sewa, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis yang menyebut kelebihan pemakaian Lahan sewa seluas 160 bata atau 2096 m², hanya berdasarkan asumsi tanpa didukung bukti hasil pengukuran.
24. Berdasarkan bukti pengakuan dari Pemohon Banding, kelebihan pemakaian Lahan sewa atas tanah milik Termohon Banding, hanya seluas 70 m², terletak diluar Stadion Patroman atau disamping tembok Stadion Patroman, yang dipergunakan sebagai kantin karyawan.
25. Bahwa karena tidak dilakukan pengukuran kelebihan pemakaian Lahan sewa, maka tidak terbukti faktanya bila Pemohon Banding menggunakan kelebihan Lahan sewa milik Termohon Banding, seluas 160 bata atau 2096 m².

E. NILAI GANTI RUGI DALAM PUTUSAN SEBESAR Rp.1.920.000.000,- ADALAH TIDAK WAJAR DAN TANPA DIDUKUNG BUKTI

26. Bahwa Pemohon Banding keberatan dan tidak menerima, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis dalam paragraf ke-3 dan 4 halaman 29 dan 30 Putusan, berbunyi :

Menimbang, bahwa adanya nilai ekonomi tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi seluas 160 bata atau 2096 m² yang digunakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m², alat berat dan pipa-pipa,

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



dengan lokasi yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, harus didasarkan pada kepatutan dan nilai kewajaran daerah setempat saat ini, serta lokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensiseluas 160 bata atau 2096 m² dalam posisi strategis didalam Kota Banjar, maka sewajarnya untuk satu bata nilai sewanya sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah)

Menimbang, bahwa dalam kedudukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagai pemilik tanah seluas 160 bata atau 2096 m² yang digunakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tanpa izin Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk didirikan bangunan baru berupa kantin dengan luas 70 m², alat berat dan pipa-pipa, dengan lokasi yang terletak di Stadion Patroman Rt. 007 Rw. 003 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, menderita kerugian apabila disewakan yaitu Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) X 160 bata X 2 tahun = Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah)

27. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi dari Termohon Banding sama sekali tidak diperinci tuntutan ganti rugi, semestinya Gugatan Termohon Banding tidak dapat diterima, sesuai kaidah hukum dalam Yurisprudensi MARI No.19.K/Sip/1983, "Gugatan ganti rugi tidak diperinci maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Pemohon Banding sungguh heran, Mengapa justru Majelis Hakim PN Ciamis yang justru memerinci tuntutan ganti kerugian dari Termohon Banding..?. Sebagaimana dipertimbangkan dalam dalam paragraf ke-3 dan 4 halaman 29 dan 30 Putusan. Padahal dalam Gugatan Rekonpensi Termohon Banding sama sekali tidak diperinci perhitungan ganti rugi.

28. Dalam bukti surat yang diajukan Termohon Banding (Bukti T-1 s/d T-39), sama sekali tidak ada bukti surat yang membuktikan mengenai ganti rugi. Semestinya tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Tergugat Rekonpensi harus ditolak Pengadilan. Alasan ini sesuai Yurisprudensi MARI No.556.K/Sip/1980, tanggal 28 Mei 1983, dengan kaidah hukum : "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak".

29. Bahwa bunyi pertimbangan Majelis Hakim PN Ciamis paragraf ke-3 halaman 29 Putusan, yang menyatakan : "Sewajarnya untuk satu bata nilai sewanya sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah)", sama sekali tidak



didukung bukti dan tidak wajar, karena lokasi Lahan sewa Stadion Patroman bukan lokasi yang strategis, bukan lokasi bisnis dan tidak terletak di pinggir Jalan Raya.

30. Bahwa nilai sewa Lahan Stadion Patroman, untuk 1 bata = Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah), adalah tidak wajar dan tanpa didukung Bukti. Semestinya untuk mengetahui berapa harga sewa per meter setiap tahunnya Lahan milik Termohon Banding, dapat dilihat dalam Bukti Surat P-1 s/d P-4, jelas disebutkan harga sewa Lahan Stadion Patroman seluas 20.000 m² (2 Hektar), selama 3 tahun, sebesar Rp.391.500.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah), maka harga sewa Lahan per meter/tahun adalah sebesar Rp.6.525 (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah), sesuai perhitungan sebagai berikut:
- $$\text{Rp.391.500.000,- : 3 tahun} = 130.500.000 \text{ per tahun}$$
- $$\text{Rp.130.500.000,- : 20.000 m}^2 = \underline{\text{Rp.6.525,- per meter/tahun}}$$
31. Yang Mulia, berdasarkan Bukti P-1 = T-38, maka terbukti faktanya harga sewa per meter Lahan di Stadion Patroman, sebesar Rp.6.525,- (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah) per tahun. Jika terjadi kelebihan pemakaian Lahan sewa untuk seluas 2096 m², maka perhitungannya adalah 2096 m² X Rp.6.525,- = Rp.13.676.400,- per tahunnya. Bukan ditentukan secara asumsi atau sewajarnya, karena sengketa di Pengadilan menurut hukum acara perdata adalah bicara bukti bukan asumsi. Selain itu penentuan harga sewa Lahan dengan menggunakan ukuran luas “Bata” adalah tidak pasti, karena luasnya bervariasi.
32. Berdasarkan uraian di atas, maka Pemohon Banding mohon kepada Majelis Hakim Banding supaya membatalkan pertimbangan Judex Factie Majelis Hakim PN Ciamis, menentukan harga sewa Lahan di Stadion Patroman untuk 1 bata = Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah), karena bukti utama menentukan harga sewa per meter Lahan Stadion Patroman setiap tahunnya adalah harga sewa yang tertera dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan (Bukti P-1 = T-38).

V. PERMOHONAN DALAM PUTUSAN BANDING

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah Pemohon Banding kemukakan dalam Memori Banding ini, selanjutnya Pemohon Banding mohon kepada Yang Mulia Majelis Banding pada Pengadilan Tinggi Jawa barat, kiranya berkenan



untuk memutuskan Perkara ini dalam Tingkat Banding dengan Amar Putusan yang berbunyi :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis, Perkara No.10/Pdt.G/2020/PN.Cms, tanggal 23 September 2020.

MENGADILI SENDIRI, dengan amar putusan :

DALAM KONPENSI

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

DALAM REKONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi membayar biaya perkara.
2. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).



ATAU

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Pembanding dahulu sebagai Penggugat dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapanya sebagaimana termuat dan terurai dalam Memori Banding Pembanding tanggal 22 Oktober 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding dahulu sebagai Penggugat tersebut, Terbanding dahulu sebagai Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sehingga dapat dianggap bahwa ia tidak hendak menggunakan Haknya untuk mengajukan kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari Surat Kuasa, Surat Gugatan, Jawaban, Berita Acara Persidangan, Berita Acara Pemeriksaan setempat, Alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun Saksi-Saksi, dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020 Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, serta Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang dalam putusan mengenai materi perkara telah memutuskan pada pokoknya : DALAM KONPENSİ, DALAM EKSEPSİ: Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya, DALAM POKOK PERKARA: 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, DALAM REKONPENSİ: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian 2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum, 3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah), 4. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan

Halaman 30 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



selebihnya, DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.726.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah). Dengan diktum dan pertimbangan hukum sebagaimana selengkapnya terurai dalam putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 10/Pdt.G/2020/PN. Cms tanggal 23 September 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat, dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum, dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam putusan mengenai materi perkara telah memutuskan pada pokoknya :DALAM KONPENSİ, DALAM EKSEPSİ: Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya, DALAM POKOK PERKARA: 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, DALAM REKONPENSİ: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian, 2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum, 3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah), 4. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya, DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.726.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah), oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangannya, Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta dan keadaan, yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya dan hal itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, tidak sependapat dengan Memori Banding yang diajukan oleh para Pembanding dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tanggal 23 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan : **Bahwa Pemohon Banding sangat keberatan dan tidak menerima amar Putusan Majelis Hakim PN Ciamis, yang menolak Gugatan Konpensi dari Pemohon Banding dan mengabulkan sebagian Gugatan Rekonsensi dari Termohon Banding, Bahwa Putusan Majelis Hakim PN Ciamis, yang menolak Gugatan**

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Konvensi Pemohon Banding, dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Termohon Banding, dengan menghukum Pemohon Banding (Tergugat Rekonpensi) membayar ganti rugi kepada Termohon Banding, sebesar Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah), atas kelebihan pemakaian Lahan Sewa seluas 2096 m² atau seluas 160 bata, adalah Putusan yang tidak wajar dan sangat tidak adil, Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, menentukan harga sewa Lahan berlokasi di Kota Banjar, Jawa Barat, untuk seluas 1 bata = Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah) per tahun, padahal bila dihitung harga sewa Lahan Sation Patroman per meter setiap tahunnya sebesar Rp.6.525,- (enam ribu lima ratus dua puluh lima Rupiah), Majelis Hakim PN Ciamis, tidak membacakan Putusan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan dihadiri secara fisik oleh kuasa Penggugat dan Tergugat dan Amar Putusan hanya diumumkan secara online melalui *ecourt*, pada tanggal 23 September 2020, Bahwa Putusan Majelis Hakim PN Ciamis tanggal 23 September 2020, yang mengabulkan Gugatan Rekonpensi Termohon Banding, sudah seharusnya dibatalkan, karena pertimbangan hukum bagian Rekonpensi dalam Putusan PN Ciamis, tanpa didukung alat bukti yang sah dan tidak wajar, Bahwa Keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Factie* Dalam Putusan (Bagian Konpensi), Bahwa Pemohon Banding Tidak pernah mengakui adanya penggunaan Lahan Termohon Banding seluas 160 Bata atau seluas 2096 M.2. dan pemohon hanya mengakui seluas 70 M.2., Bahwa Majelis Hakim PN Ciamis telah salah dan keliru menyebutkan Pemohon Banding telah mengakui adanya kelebihan pemakaian Lahan Sewa seluas 2.201 m². Karena dalam Bukti P-8 Pemohon Banding hanya mengakui kelebihan pemakaian Lahan sewa seluas 70 m² dan bersedia membayar kelebihan pemakaian Lahan sewa sesuai harga sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa Lahan (Bukti P-1)., Termohon Banding Wanpresyasi kepada Pemohon Banding karena meminta ganti rugi sebesar Rp.2.500.000,000,- (dua milyar limaratus juta rupiah), Bahwa Pemohon Banding keberatan dan tidak menerima, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ciamis mengenai *alat-alat bukti yang diajukan Penggugat, tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu Tergugat melakukan wanprestasi karena suatu perjanjian yang disepakati Penggugat dan Tergugat atas penggunaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan luas 160 bata atau 2096 m2, karena substansi Gugatan Wanprestasi yang diajukan Pemohon Banding terhadap Termohon*

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Banding karena berdasarkan Bukti P-5 dan P-7 Termohon Banding meminta ganti rugi kepada Pemohon Banding sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah), karena adanya kelebihan pemakaian Lahan Sewa, bahwa Pemohon Banding keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam putusan (Bagian Rekonpensi), Bahwa Gugatan Rekonpensi Termohon Banding seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima karena *Obscuur Libel* dengan menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), adanya kumulasi objektif, sehingga Melanggar tertib Hukum Acara Perdata, Bahwa Gugatan Rekonpensi Termohon Banding yang menggabungkan gugatan PMH dan Wanprestasi, adalah kabur (*obscur libel*) karena menyalahi tertib hukum acara perdata, sehingga beralasan menurut hukum bila Yang Mulia Majelis Hakim Banding menolak Gugatan Rekonpensi dari Termohon Banding, atau setidaknya tidak dapat diterima, Bahwa menurut pengakuan pemohon banding kelebihan pemakaian lahan sewa hanya seluas 70 M dan ketika dilakukan pemeriksaan setempat tidak dilakukan pengukuran, sehingga kelebihan pemakaian lahan sewa seluas 2096 M² hanya berdasarkan asumsi, bahwa karena tidak dilakukan pengukuran kelebihan pemakaian Lahan sewa, maka tidak terbukti faktanya bila Pemohon Banding menggunakan kelebihan Lahan sewa milik Termohon Banding, seluas 160 bata atau 2096 m², Bahwa nilai ganti rugi dalam putusan sebesar Rp.1.920.000.000,- adalah tidak wajar dan tanpa didukung bukti, Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi dari Termohon Banding sama sekali tidak diperinci tuntutan ganti rugi, semestinya Gugatan Termohon Banding tidak dapat diterima, sesuai kaidah hukum dalam Yurisprudensi **MARI No.19.K/Sip/1983, “Gugatan ganti rugi tidak diperinci maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”, bahwa untuk satu bata nilai sewanya sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah)”, sama sekali tidak didukung bukti dan tidak wajar, karena lokasi Lahan sewa Stadion Patroman bukan lokasi yang strategis, bukan lokasi bisnis dan tidak terletak di pinggir Jalan Raya, dengan segala alasan-alasan dan argumentasi mereka selengkapnyanya sebagaimana termuat dan terurai dalam Memori Banding Pembanding dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 22 Oktober 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, karena dalam pertimbangan – pertimbangannya Pengadilan Tingkat Pertama, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta dan keadaan, yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan**

Halaman 33 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan yang cukup menurut hukum, untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam putusannya yang dalam Konpensasi menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dan dalam Rekonpensasi Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, sehingga alasan-alasan memori banding dari Pembanding dahulu Penggugat Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam Memori Banding tersebut, berisi hal-hal yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil sangkalan dari Pembanding dahulu Penggugat Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi serta hal-hal atau didasarkan pada alat-alat bukti, yang dimiliki oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan pokok gugatan penggugat, dan atau berisi hal-hal yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil gugatan dan atau dalil-dalil sangkalan Pembanding dahulu sebagai Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat Dalam Rekonpensasi yang untuk itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan tentang materi Gugatan Penggugat Konpensasi maupun Gugatan Penggugat Rekonpensasi dan pertimbangannya itu benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan adanya hal-hal baru/fakta-fakta hukum baru, khususnya tentang adanya kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan, baik itu dalam penerapan hukum ataupun pertimbangan hukumnya, ataupun adanya pertimbangan hukum yang tidak sebagaimana mestinya, sehingga putusan dan pertimbangan hukumnya tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum, yang karenanya masih perlu dipertimbangkan lagi dalam peradilan tingkat banding, sehingga alasan-alasan memori banding dari Pembanding dahulu Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi dapat ditolak dan dikesampingkan, karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Pengadilan Tinggi, sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil



alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020 Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding dahulu sebagai Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi tetap dipihak yang dikalahkan, maka Pembanding dahulu sebagai Penggugat, dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Banding, HIR, serta Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Pembanding dahulu sebagai Penggugat tersebut ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 September 2020, Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Cms yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding dahulu sebagai Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Selasa tanggal 8 Desember 2020, oleh kami HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis dengan WALFRED PARDAMEAN, S.H. dan ANTONO RUSTONO, S.H. M.H., para Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 594/PDT/2020/PT BDG.



Bandung, tanggal 06 November 2020 Nomor : 594/PDT/2020/PT BDG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Jum'at tanggal 11 Desember 2020 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta NURDIANA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

1. WOLFRED PARDAMEAN, S.H.

HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.

ttd

2. ANTONO RUSTONO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

NURDIANA, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,00
3. Biaya proses lainnya	<u>Rp. 134.000,00 +</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)