



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 49/ Pdt.G/ 2019/ PN Pkl

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. N a m a : ALONG SUGIYONO ;  
Tempat / Tgl.Lahir : Pekalongan, 25 – 10 – 1939 ;  
Pekerjaan : Wiraswasta ;  
Jenis Kelamin : laki-laki ;  
Agama : Budha ;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Alamat : Jalan WR Supratman RT 001 RW 008 Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan;  
NIK : 3375032610390001 ;
2. N a m a : ADAM IRAWAN ;  
Tempat / Tgl.Lahir : Pekalongan, 23 – 11 – 1956 ;  
Pekerjaan : Wiraswasta ;  
Jenis Kelamin : laki-laki ;  
Agama : Budha ;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Alamat : Jalan Hayam Wuruk No 151 RT 001 RW 001 Kelurahan Kauman Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan;  
NIK : 3375022311560002 ;

Selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT ;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada 1. H. ARIF N.S, S.H., M.H., 2. BROTO HASTONO S.H., M.H., 3. SOEYANTO, S.H., M.H., 4. ARI SETYO AJI S.H., Mkn, 5. ADI ARIYANTO S.H, 6. INDRI SURYANDHARI, S.H., M.H, 7. AYU KUSUMA WARDHANI, S.H. Mkn, 8. LIN ASRI FAEDATI, S.H. M.H, 9. ITAUL FALAH, S.H, 10. WAHYU PRASETYO UTOMO, S.H. Kesembilannya Advokat dan satu Advokat Magang telah sepakat menunjuk domisili Hukum di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum H. ARIF N.S., S.H.,M.H, & Associates, yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 11 Doro Kabupaten Pekalongan,Jawa

Halaman :1 dari 39 Halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.8 / X / 2019, tanggal 6 Desember 2019;

## L A W A N :

1. Pemerintah Kota Pekalongan yang beralamat di Jl. Mataram No. 1 , Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;  
Dalam hal ini Tergugat I memberikan kuasa kepada SRI RUMININGSIH, SE. M.Si, SOESILO, SH, ERLI NUFIATI, SE, drg. AGUST MARHAENDAYANA, MM, BAMBANG NURDIYATMAN, SH., Drs. R. DOYO BUDI WIBOWO, MM., ROFIEQ, SH., DUHITA YEKTI DARPITASARI, SE, ADAM MUHAMAD, SH., SOKHIB, SH., AYNUN NURMAYANTI, SH., AGUS HAMZAH, SH., ASYHARI BUNYAANUDIN, SE dan MOH. HAFIDS, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/0038 tanggal 6 Januari 2020 dan juga memberikan kuasa kepad M. NAFIDZUL HAQ, SH. dan NASOKHA, SH. MH. keduanya advokat dan konsultan hukum yang dalam hal ini keduanya bersepakat memilih domisili hukum pada Kantor Hukum M. NAFIDZUL HAQ, SH. & Associates yang beralamat di Jalan KH. Abdulhadi Kel. Simbangkulon II No. 44 Kec. Buaran Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2020;
2. PT JASAMAS GRAHA UTAMA yang beralamat / berkedudukan di jalan Borobudur Selatan No. 19 Semarang ;  
Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;
3. DPRD Kota Pekalongan yang beralamat di Jl. Mataram No. 3, Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat , Kota Pekalongan;  
Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I ;  
Dalam hal ini Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada WIDARJANTO, SH. MHum, EKO PURWANTO, SH., Drs. SIGIT MURSITO, WISMO ADITYO, SPt. MT., MOHAMMAD MANSUR, SH. MH., dan MOHAMAD AINUR ROFIEQ, SE. MSi., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/0002.8/I/2020, tanggal 2 Januari 2020;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, beralamat di Jl Majapahit No.2 , Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan ;  
Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II ;  
Dalam hal ini Turut Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada GHUFRON, A.Ptnh, URIP BUDIYANTO, APtnh., SRI ROMDHONAH, S.SiT, ANSORI LATIP, A.Ptnh., NUR AGUSTINA WIBOWO dan ANDI SUKARNO,

Halaman : 2 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 002/Sku-33.75.UP.01.01/I/20120 tanggal

6 Januari 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah meneliti bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 19 Desember 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 19 Desember 2019 di bawah register perkara gugatan Nomor: 49/Pdt.G/2019/PN Pkl telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1987 telah dibuat perjanjian antara TERGUGAT I ( Walikota Pekalongan ) pada waktu itu yaitu bapak DJoko Prawoto, BA sebagai Pihak Pertama dengan TERGUGAT II ( Bapak Prabowo selaku direktur PT. Jasamas Graha Utama ) sebagai Pihak Kedua yang dituangkan dalam Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 tentang Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, yang kemudian disebut sebagai perjanjian awal (induk);
2. Bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan memperhatikan Surat Keputusan dari TURUT TERGUGAT I ( DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan ) Nomor 14/DPRD/1986 tanggal 13 Oktober 1986;
3. Bahwa dalam Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987, Pasal 1 pada pokoknya disebutkan : Pihak Pertama ( TERGUGAT I ) memberikan hak kepada Pihak Kedua (TERGUGAT II) untuk membangun bangunan-bangunan pertokoan dan tempat tinggal, bioskop dan lain-lain sesuai dengan rencana Pertokoan Batik Plaza di atas tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan yang terletak dalam kompleks THR, Desa / Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan;
4. Bahwa selain hal diatas, didalam perjanjian awal (induk) tersebut, telah diatur beberapa klausula-klausula penting sebagai berikut :  
Pasal 15  
Sebagai Kompensasi atas seluruh biaya – biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua ( TERGUGAT II ) untuk membangun Komplek Pertokoan Batik Plaza,

Halaman : 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bioskop, seperti tersebut di atas, maka terhitung sejak selesainya pembangunan bangunan-bangunan tersebut seluruhnya, Pihak Pertama (TERGUGAT I) memberikan pembebasan uang sewa atas bangunan dan tanah diatas bangunan tersebut kepada Pihak Kedua untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun;

### Pasal 16

- (1). Untuk memperoleh kembali jumlah investasinya yang tercantum dalam pasal 1 Surat Perjanjian ini, Pihak Kedua (TERGUGAT II) diberi hak untuk mengoperkan atau menjual Hak untuk menempati bangunan Pertokoan tersebut kepada Pihak Ketiga;

### Pasal 19

Dikemudian hari Apabila ternyata bahwa Pihak Kedua (TERGUGAT II) dapat menepati apa yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian ini dengan baik dan bangunan bangunan tersebut oleh Pihak Kedua (TERGUGAT II) sudah dijual / dioperkan kepada Pihak Ketiga, maka Pihak Pertama (TERGUGAT I) akan memberikan segala bantuan yang diperlukan oleh para pembeli bangunan tersebut, demikian juga dan Pihak Pertama (TERGUGAT I) akan memberikan kesempatan kepada Pihak Ketiga untuk mengajukan suatu pemilikan Hak Baru atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku;

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) perjanjian awal (induk) yang mengatur bahwa P.T. Jasamas Graha Utama diberi hak untuk mengoperkan atau menjual hak menempati bangunan pertokoan tersebut kepada Pihak Ketiga; Maka TERGUGAT II ( P.T. Jasamas Graha Utama ) melalui Kuasanya yaitu Candra Gunawan (sebagai Pihak Pertama) mengadakan perjanjian dengan (sebagai Pihak Kedua) berdasarkan Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Bangunan No. 118, tanggal 29 Mei 1990, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan yang pada intinya mengatur berisi :

- 5.1. Pihak Pertama bermaksud mengoperkan hak untuk menempati salah satu bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, akan tetapi dengan syarat bahwa Pihak Kedua harus mengganti segala pengeluaran Pihak Pertama untuk membangun bangunan tersebut dengan segala fasilitasnya.

- 5.2. Pihak Pertama membangun sebuah bangunan bertingkat, dengan lantai bawah berukuran : 4.75 m x 14 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali empat belas meter); Untuk lantai kedua berukuran : 4.75 m x 15,5 m

Halaman : 4 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat koma tujuh puluh lima meter kali lima belas setengah meter); dengan ijin bangunan yang dikeluarkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Pekalongan dengan surat keputusannya tertanggal 4 Mei 1988 Nomor 75/IMB/1988,.

- 5.3. Bahwa Pihak Kedua telah membayar Penggantian Biaya bangunan kepada Pihak Pertama, sehingga P.T. Jasamas Graha Utama telah mengalihkan hak atas kepemilikan atas bangunan yang setempat dikenal sebagai Komplek Batik Plaza.
- 5.4. Bahwa Pihak Kedua mendapat Kompensasi dari Pihak Pertama berupa pembebasan uang sewa bangunan beserta tanah-tanah bangunan yang berdiri selama 30 (tigapuluh tahun).
6. Bahwa perlu dikemukakan berdasar surat Nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 telah ditegaskan oleh Walikotamadya kepala Daerah Tingkat II Pekalongan ( TERGUGAT I ) bahwa setiap ruko / rudating “ Batik Plaza ” dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanahnya melalui prosedur yang berlaku, yang pengajuannya dilaksanakan setelah habis masa pengelolaan “ Batik Plaza ” oleh P.T. Jasa Graha Utama ( TERGUGAT II );
7. Bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 3 Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Suatu Bangunan, No. 118, tanggal 29 Mei 1990, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan Maka TERGUGAT II (P.T. Jasamas Graha Utama) melalui Kuasanya yaitu Candra Gunawan (sebagai Pihak Pertama) mengadakan perjanjian sewa dengan (sebagai Pihak Kedua ) berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa menyewa No. 46 tanggal 17 Meret 1992, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, Jo Perjanjian Pengoperan Hak No 7, Tanggal 1 Mei 1997, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, Jo Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No 21, Tanggal 14 Nopember 2017, yang dibuat dihadapan Setiadi, S.H,M.Kn. Notaris di Pekalongan, dan sehingga berdasarkan akta perjanjian ini maka hak sewa beralih kepada ALONG SUGIYONO dan ADAM IRAWAN, (PARA PENGGUGAT) sampai dengan 4 Nopember 2019;
- Khusus diatur dalam Pasal 12 , yang menyewakan berjanji dan mengikatkan diri bahwa yang menyewakan akan memberikan bantuan apabila dikemudian hari pihak kedua ingin memohonkan hak baru atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri kepada instansi yang berwenang , sesuai ketentuan pasal 19 Surat Pembangunan Batik Plaza Kotamadya

Halaman : 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Tingkat II Pekalongan, maka TERGUGAT I (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan ) pun akan memberikan kesempatan dan bantuan yang diperlukan oleh pihak kedua ( PARA PENGGUGAT ) untuk mengajukan permohonan suatu hak baru atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

8. Bahwa selanjutnya ALONG SUGIYONO dan ADAM IRAWAN, (PARA PENGGUGAT) berdasarkan kepemilikan bangunan, dan hak sewa yang diterima dengan segala hak yang terikat dalam perjanjian sebelumnya yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, dengan demikian berdasar perjanjian tersebut, PARA PENGGUGAT adalah pemilik bangunan, serta penyewa yang beritikad baik atas bangunan bertingkat, dengan lantai bawah berukuran : 4.75 m x 14 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali empat belas meter); Untuk lantai kedua berukuran : 4.75 m x 15,5 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali lima belas setengah meter); yang terletak di komplek THR Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, atau dikenal sebagai Komplek Batik Plaza lokal Nomor 8, yang berkedudukan di Jalan Merdeka Pekalongan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Lapangan Parkir Batikplaza;
  - Sebelah Timur : Ruko Batik plaza No. 9;
  - Sebelah Selatan : Ruko Batik plaza Nomor 47;
  - Sebelah Barat : Ruko Batik plaza Nomor 7;
- yang harus dilindungi kepentingan hukumnya .

- Bahwa sesuai ketentuan pasal 19 Surat Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan , maka TERGUGAT I (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan) pun akan memberikan kesempatan dan bantuan yang diperlukan oleh pihak ketiga ( PENGGUGAT ) untuk mengajukan permohonan suatu hak baru atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
9. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, dengan merujuk dan mendasarkan pada :
- Ketentuan Pasal 19 No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987;
  - Surat Nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989.;
  - SURAT PENEGASAN nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 ;

Halaman : 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Pasal 3 Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Bangunan No. 118, tanggal 29 Mei 1990;
- Pasal 1 Perjanjian Sewa menyewa No. 46 tanggal 17 Meret 1992;
- Pasal 1 Perjanjian Perjanjian Pengoperan Hak No 7, Tanggal 1 Mei 1997;
- Pasal 1 Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No 21, Tanggal 14 Nopember 2017;

Maka PARA PENGGUGAT berhak untuk mengajukan Permohonan kepemilikan Hak Baru atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan bertingkat, dengan lantai bawah berukuran : 5 m x 14 m (lima meter kali empat belas meter); Untuk lantai kedua berukuran : 5 m x 15,5 m (lima meter kali lima belas setengah meter) yang terletak di kompleks Batik Plaza Lokal Nomor : 8, Desa/Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan;

10. Bahwa hari Jumat, tanggal 15 Nopember 2019, sekitar pukul 13.30 WIB – 16.00 WIB bertempat di Ruang Rapat Jetayu, Setda Pekalongan, Para Penggugat telah menghadiri undangan dari Pemkot Pekalongan (TERGUGAT I) dan pada saat itu Para Penggugat secara lisan menyampaikan mengajukan permohonan kepemilikan Hak Baru / Permohonan Hak GB akan tetapi oleh TERGUGAT I , yang pada waktu itu diwakili oleh SEKDA, tidak mengabulkan/menolak dan hanya memberikan opsi Perpanjangan sewa selama 2 Tahun dengan Harga dengan harga sewa yang sangat Tinggi, bahkan TERGUGAT I pada tanggal 11 Desember 2019 telah mengirim surat yang pada pokoknya berisi meminta Para Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan paling lambat tanggal 28 Desember 2019 ;
11. Bahwa Tindakan TERGUGAT I sebagaimana tersebut dalam Posita angka 10 di atas merupakan Tindakan dan Perbuatan WANPRESTASI ( Pelanggaran / Tidak melaksanakan ) ketentuan Pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 dan SURAT PENEGASAN nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 198 yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT;
12. Bahwa selain itu TERGUGAT II ( PT Jasamas Graha Utama ) juga telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena tidak melaksanakan isi ketentuan Pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 dan Tergugat II justru menyerahkan Ruko Batik Plaza yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan PARA PENGGUGAT, dan nyata nyata merugikan PARA PENGGUGAT;

Halaman : 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa akibat dari perbuatan Wanprestasi tersebut, PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian karena tidak mendapatkan penerbitan Hak Guna Bangunan terhadap dua obyek sengketa berupa bangunan : dengan lantai Pertama berukuran : 4.75 m x 14 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali empat belas meter); Untuk lantai kedua berukuran : 4.75 m x 15,5 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali lima belas setengah meter); yang terletak di komplek THR Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, atau dikenal sebagai Komplek Batik Plaza Ioka Nomor 8, yang berkedudukan di Jalan Merdeka Pekalongan;
14. Bahwa TURUT TERGUGAT I ( DPRD KOTA PEKALONGAN ), telah mengeluarkan surat keputusan Nomor 14/DPRD/1986 tanggal 13 Oktober 1986, yang di jadikan sebagai salah satu dasar pertimbangan oleh TERGUGAT I dalam membuat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987, oleh karenanya maka TURUT TERGUGAT I , agar tunduk dan taat atas putusan pengadilan dalam perkara aquo ;
15. Bahwa dengan merujuk dan mendasarkan pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan antara lain :
  - Undang Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960;
  - Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;
  - Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;
  - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

Maka TURUT TERGUGAT II, agar tunduk dan taat atas putusan pengadilan dalam perkara aquo , dan melakukan proses Permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas Tanah Objek Perkara yang menjadi Hak PARA PENGGUGAT;

16. Bahwa dikarenakan terbukti selama melakukan sewa serta menguasai obyek sengketa, PARA PENGGUGAT telah bertindak sebagai penyewa dan tuan rumah yang baik, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan TERGUGAT I memberikan perpanjangan masa sewa selama 30 (tigapuluh) tahun kepada PARA PENGGUGAT sebelum diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan kepada PARA PENGGUGAT;

Halaman : 8 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ini, didukung oleh bukti – bukti otentik dan bukti yang sah sah menurut hukum, maka berdasarkan pasal 180 ayat (1) HIR, PARA PENGGUGAT, mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilasanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau verzet maupun kasasi ( Uit voorbaar Bij voorrad) dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;

Atas dasar uraian di atas dengan segala kerendahan hati, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan, agar memanggil PARA PIHAK dan setelah melakukan Pemeriksaan di Persidangan selanjutnya agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

## DALAM PROVISI

- Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun termasuk mendatangi objek perkara, melakukan teror terhadap Para Penggugat selaku penyewa yang beriktikat baik dan melakukan pengosongan terhadap objek perkara sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

## PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 tentang Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan antara TERGUGAT I (Walikota Pekalongan pada waktu itu yaitu Bapak DJoko Prawoto, BA sebagai Pihak Pertama) dengan Bapak Prabowo selaku direktur PT. Jasa Mas Graha Utama sebagai Pihak Kedua;
3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Bangunan No. 118, tanggal 29 Mei 1990, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan;
4. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Sewa menyewa No. 46 tanggal 17 Meret 1992 yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan;
5. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengoperan Hak No 7, Tanggal 1 Mei 1997, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan;

Halaman : 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No 21, Tanggal 14 Nopember 2017, yang dibuat dihadapan Setiadi, Notaris di Pekalongan;
7. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah penyewa yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya, serta mempunyai hak untuk mengajukan Permohonan kepemilikan Hak Baru atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan bertingkat, dengan lantai bawah berukuran : 4.75 m x 14 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali empat belas meter); Untuk lantai kedua berukuran : 4.75 m x 15,5 m (empat koma tujuh puluh lima meter kali lima belas setengah meter); yang terletak di kompleks THR Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, atau dikenal sebagai Komplek Batik Plaza lokal Nomor 8, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Lapangan Parkir Batikplaza;
  - Sebelah Timur : Ruko Batik plaza No. 9;
  - Sebelah Selatan : Ruko Batik plaza Nomor 47;
  - Sebelah Barat : Ruko Batik plaza Nomor 7;
8. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Wanprestasi (pelanggaran / tidak melaksanakan) ketentuan pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987; dan Surat Penegasan Nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I (DPRD KOTA PEKALONGAN), telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 14 / DPRD / 1986 tanggal 13 Oktober 1986 yang dijadikan sebagai salah satu dasar pertimbangan oleh TERGUGAT I dalam membuat perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987, agar tunduk dan taat atas putusan pengadilan dalam perkara a quo;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT II, agar tunduk dan taat atas putusan pengadilan dalam perkara a quo, dan melakukan proses Permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah objek perkara yang menjadi Hak PENGGUGAT;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan walaupun ada upaya hukum dari Tergugat baik banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (uit voebaar bij voraad);

Halaman : 10 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

## SUBSIDAIR

Bahwa apabila permohonan dari Para Penggugat berupa penerbitan Hak Guna Bangunan tidak dikabulkan, mohon setidak – tidaknya Para Penggugat diberi perpanjangan sewa selama 30 tahun terhitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut. Sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya untuk menghadap di persidangan sehingga Tergugat II tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Danang Utaryo, SH. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Maret 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan oleh Kuasa para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Kuasa Tergugat I telah pula menyampaikan Jawabannya tertanggal 1 April 2020 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) dalam perkara a quo

Halaman : 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 111, Yahya Harahap mengemukakan: "Yang bertindak sebagai PENGUGAT harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum", "keliru dan salah bertindak sebagai pengugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil", cacat yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai PENGUGAT maupun yang ditarik sebagai TERGUGAT, diskualifikasi mengandung "error in persona". "Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai PENGUGAT orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan". "Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in person yaitu pihak yang bertindak sebagai PENGUGAT adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu".

Bahwa dalam Surat Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor 644.1/00267 Pihak-Pihak yang tercantum dalam Perjanjian yaitu:

- DJOKO PRAWOTO, BA selaku Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Pekalongan sebagai PIHAK PERTAMA; (TERGUGAT I)
- PRABOWO, Selaku Direktur PT. Jasamas Graha Utama Sebagai PIHAK KEDUA; (TERGUGAT II);

Bahwa menyimak dalam perjanjian Nomor 644.1/00267 tersebut sangat jelas sebagai pihak adalah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sedangkan Pengugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, secara yuridis terlihat bahwa PENGUGAT sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum (legal standing) mengajukan gugatan dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian semakin jelas bahwa gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil dan materiil gugatan sesuai dengan Hukum acara Perdata.

## 2. Eksepsi gugatan kabur (obscuur libel exceptie) Petitum tidak spesifik

Bahwa petitum PENGUGAT tidak menyebut secara tegas apa yang di tuntut atau petitum bersifat umum, bahwa dalam petitum PENGUGAT angka 6 memohon agar majelis menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi terhadap PENGUGAT, namun PENGUGAT tidak meminta prestasi apa yang hendak dimintakan kepada TERGUGAT I, justru dalam Petitum tambahannya meminta apabila permohonan HGB tidak

Halaman : 12 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan setidaknya PENGUGAT di beri perpanjangan sewa selama 30 tahun, bahwa petitum tersebut sangat ambiguistis tidak tegas dan tidak jelas apa yang diminta /tidak spesifik. Petitum yang memenuhi syarat formil dan materiil mesti bersifat tegas, jelas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta oleh PENGUGAT. Oleh karena itu, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscur libel dan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima.(N.O);

### 3. Eksepsi Error In persona

Bahwa PENGUGAT salah alamat dengan menarik TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara a quo, bahwa TERGUGAT I tidaklah sebagai pihak dalam perjanjian pengoperan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian sewa menyewa Nomor 46 tanggal 17 maret 1992. jo Perjanjian pengoperan hak No.07 Tanggal 1 Mei 1997 dan perjanjian pengoperan hak sewa no. 21 tanggal 14 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Setiadi S.H. Dengan ditariknya TERGUGAT I sebagai pihak yang di gugat dengan sendirinya Gugatan yang di ajukan terhadap TERGUGAT I merupakan salah alamat, seharusnya PENGUGAT langsung mengajukan gugatan terhadap pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian in casu. TERGUGAT I hanya sebagai Pemilik tanah dan Bangunan objek sengketa tersebut, dengan ditariknya TERGUGAT I dengan demikian Gugatan PENGUGAT mengandung cacat formil dan materiil gugatan perdata;

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka mohon Majelis Hakim untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan gugatan PENGUGAT DITOLAK (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan untuk TIDAK DAPAT DITERIMA(n/et Ontvankeiijk Verklaard);

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang sudah termuat dalam Eksepsi mohon secara Mutatis mutandis tercantum kembali dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi seluruh dalil gugatan PENGUGAT satu persatu namun hanya akan menanggapi yang memiliki relevansi hukum dengan TERGUGAT I;
3. Bahwa TERGUGAT I membenarkan dalil gugatan PENGUGAT nomor 1,2, 3, sehingga tidak perlu TERGUGAT I tanggapi lebih lanjut;
4. Bahwa TERGUGAT I membenarkan dalil posita gugatan PENGUGAT nomor 4 bahwa bunyi pasal 15, 16, 19 sebagaimana halnya disampaikan PENGUGAT sehingga tidak perlu TERGUGAT tanggapi lebih lanjut;

Halaman : 13 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

5. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT nomor 5 akan TERGUGAT I tanggap sebagai berikut :

Bahwa perlu PENGGUGAT pahami bahwa surat Perjanjian Nomor : 644.1/00267 yang dibuat pada 19 Pebruari 1987 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II tersebut merupakan bentuk kerjasama pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN), yang sebagai pengelola atas tanah negara tersebut adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai mitra atau sebagaimana dimaksud dalam pasal 219 Permendagri No.19 tahun 2016 dengan istilah Bangun Guna Serah (BGS) , maka sesuai ketentuan pasal 224 ayat (3) “gedung , bangunan , sarana dan fasilitas sebagaimana di maksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah sejak di serahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian “ bahwa menyimak posita PENGGUGAT nomor 5.3 ....Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas bangunan yang dikenal dengan komplek batik plaza tersebut berdasarkan perjanjian penggantian biaya bangunan kepada pihak TERGUGAT II tersebut adalah dalil yang sesat dan sudah sepatutnya untuk ditolak karena tidak berdasar hukum;

6. Bahwa Terhadap dalil PENGGUGAT nomor 6 akan TERGUGAT I tanggap sebagai berikut :

Bahwa perlu diketahui bahwa sifat surat penegasan nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 yang di tandangani oleh walikotamadya Pekalongan tersebut bersifat himbauan setara edaran atau penjelasan, demikian pula dalam surat penegasan tersebut tidak ada penegasan terhadap subjek orang namun lebih kepada objek “ bahwa setiap ruko/rudating batik plaza dapat diberikan hak Guna Bangunan (HGB)” jadi bersifat umum bukan ditujukan untuk PENGGUGAT , jadi siapa saja dapat mengajukan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku terhadap tanah negara yang penguasaannya ada pada pemerintah daerah.(TERGUGAT I);

7. Bahwa TERGUGAT I akan menanggapi dalil PENGGUGAT nomor 7 sebagai berikut :

Bahwa perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II in casu merupakan bentuk pemanfaatan barang Milik Negara /Daerah sebagaimana di maksud pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara /Daerah; Bahwa dalam ketentuan peralihan pasal 108 ayat (2) perjanjian kerjasama pemanfaatan BMN yang telah di laksanakan oleh badan layanan umum /daerah sebelum peraturan ini

Halaman : 14 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dinyatakan berlaku dengan ketentuan wajib disesuaikan dengan peraturan Pemerintah ini paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak peraturan pemerintah ini diundangkan; bahwa perjanjian sewa menyewa No.45 tanggal 15 April 1995 Jo. Perjanjian No.07 tanggal 14 Maret 2014 tersebut mengacu pada pasal 28 ayat (3) PP NO.27/2014 “ sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota” bahwa dalam perjanjian in casu belum mendapatkan persetujuan walikota (TERGUGAT I) sehingga perjanjian yang dibuat PENGGUGAT tersebut cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi;

8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT nomor 8 karena tidak berdasar hukum. PENGGUGAT bukanlah pemilik Bangunan kompleks batik plaza Pekalongan lokal nomor 9 , Bahwa bangunan batik plaza lokal nomor 9 tersebut sejak penyerahan dari Mitra BGS TERGUGAT II adalah milik TERGUGAT I ;
9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Nomor 9, bahwa perjanjian sewa Penyewa No. 46 tanggal 17 maret 1992 jo.No.07 tanggal 1 Mei 1997 dan Perjanjian pengoperan nomor : 21 Tanggal 14 Nopember 2017 tersebut terdapat penyelundupan hukum, seolah-olah PENGGUGAT adalah pemilik bangunan, padahal PENGGUGAT hanyalah penyewa sehingga sudah seharusnya untuk dinyatakan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT nomor 10 akan TERGUGAT tanggap sebagai berikut :

Bahwa apa yang di sampaikan oleh PENGGUGAT tersebut benar adanya pada tanggal 15 Nopember 2019 pukul 13.30 wib TERGUGAT I mengundang PENGGUGAT dan para penghuni ruko batik plaza yang lainnya, bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT I mengundang Pihak PENGGUGAT tersebut sebagai wujud dan bentuk pemberian segala bantuan yang di perlukan oleh para pembeli bangunan tersebut, demikian juga TERGUGAT I akan memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengajukan suatu kepemilikan hak baru sebagaimana di maksud dalam pasal 19 perjanjian induk antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, dan opsi yang TERGUGAT berikan pada waktu itu terhadap PENGGUGAT dengan memberikan perpanjangan sewa baru selama 2 (dua) tahun,karena jangka waktu sewa

Halaman : 15 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BMN paling lama adalah 5 (lima) tahun dan dapat di perpanjang (ketentuan pasal 29 ayat (2) PP No.27/2014);

11. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT nomor 11 karena tidak berdasar hukum, bahwa PENGGUGAT tidak dapat memintakan prestasi terhadap TERGUGAT I berdasarkan ketentuan pasal 19 perjanjian induk yang dibuat antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II tersebut sehingga sudah seharusnya dalil tersebut harus di tolak;
12. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT nomor 12 karena bukan dalam kapasitas TERGUGAT untuk menanggapi;
13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT nomor 13 bahwa objek sengketa lokal nomor 8 tersebut merupakan hasil BGS antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II "Gedung dan bangunan tersebut sejak penyerahan dari Mitra BGS pada saat berakhirnya perjanjian secara otomatis menjadi Milik Pemerintah Daerah (TERGUGAT I) bahwa PENGGUGAT hanya sebagai penyewa sudah menikmati berupa penempatan gedung dan bangunan milik TERGUGAT I sampai akhir periode 4 Nopember 2019, sehingga sangat tidak beralasan apabila PENGGUGAT mengalami kerugian , dan sudah seharusnya dalil tersebut harus di tolak;
14. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi Dalil PENGGUGAT nomor 14, 15 karena tidak dalam kapasitas TERGUGAT I untuk menanggapi;
15. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT nomor 16 akan TERGUGAT tanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangat kotradiksi dengan dalil PENGGUGAT sebelumnya nomor 5.3 sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan , mohon untuk di tolak permohonan perpanjangan sewa selama 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana juga dimintakan dalam Provisi PENGGUGAT, karena pemanfaatan BMN bentuk sewa secara limitatif selama 5 (lima ) tahun dan dapat diperpanjang kembali;
16. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT nomor 17 karena sangat tidaklah berdasarkan hukum;
17. Bahwa TERGUGAT I menolak untuk dalil PENGGUGAT selain dan selebihnya tersebut;

## DALAM PROVISI

Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan tuntutan provisi, karena PENGGUGAT bukanlah pemilik atas obyek sengketa dalam perkara a quo dan PENGGUGAT hanyalah penyewa yang sudah habis masa

Halaman : 16 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sewanya sehingga sudah tidak punya hak untuk menempati obyek perkara a quo namun PENGGUGAT masih menempati ruko milik TERGUGAT I dan telah nyata-nyata melanggar undang-undang dan sepatutnya dihukum sesuai dengan undang-undang yang berlaku, oleh karenanya Majelis Hakim harus menolak permohonan provisi PENGGUGAT;

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa TERGUGAT I KONPENSI sekarang dalam kedudukannya selaku PENGGUGAT REKONPENSI akan mengajukan Gugatan REKONPENSI terhadap PENGGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya sekarang selaku TERGUGAT REKONPENSI ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam KONPENSI tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam REKONPENSI ini;
3. Bahwa pada tanggal 9 Februari 1987 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pembangunan batik plaza di Kodya Tingkat II Pekalongan sebagaimana ternyata dalam surat perjanjian nomor: 644.1/00267; bahwa sebagaimana dalam klausul perjanjian induk tersebut (pasal 15,16,19) TERGUGAT I memberikan hak kepada TERGUGAT II untuk dapat mengoperkan atau menjual hak untuk menempati ruko plaza tersebut kepada pihak ketiga, privilege lain TERGUGAT II dibebaskan dari uang sewa kepada TERGUGAT I selama 30 tahun;
4. Bahwa kemudian setelah TERGUGAT II mengoperkan hak menempati objek sengketa tersebut kepada pihak ketiga (Para Penggugat) sebagaimana di maksud dalam surat sewa Penyewa No. 46 tanggal 17 maret 1992 jo.No.07 tanggal 1 Mei 1997 dan Perjanjian pengoperan nomor: 21 Tanggal 14 nopember 2017 Bahwa perjanjian sewa tersebut telah menyimpangi ketentuan dalam pasal 28 ayat (3) PP NO.27/2014 “ sewa barang milik daerah sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf (b) di laksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota” bahwa dalam perjanjian in casu belum mendapatkan persetujuan Walikota (TERGUGAT I) sehingga perjanjian yang dibuat PENGGUGAT tersebut cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi;
5. Bahwa karena surat perjanjian sewa Penyewa No. 46 tanggal 17 maret 1992 jo.No.07 tanggal 1 Mei 1997 dan Perjanjian pengoperan nomor : 21 Tanggal 14 nopember 2017 tersebut mengandung cacat hukum maka agar majelis hakim dalam perkara a quo menyatakan membatalkan perjanjian tersebut ;

Halaman : 17 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas tindakan PENGGUGAT /TERGUGAT REKONPENSI tanpa alas hak dan dengan secara melawan menempati objek sengketa milik TERGUGAT I /PENGGUGAT REKONPENSI tersebut merupakan perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan TERGUGAT I /PENGGUGAT REKONPENSI;
7. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini TERGUGAT telah menguasai, menempati dan atau mengupayakan untuk kegiatan ekonomi atas tanah milik TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONPENSI tersebut telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil;

### Materiil

Kerugian dengan tidak dapat disewakannya bangunan obyek perkara aquo yaitu sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta) / tahun

### Immateriil

Akibat adanya gugatan dari PENGGUGAT /TERGUGAT REKONPENSI mengakibatkan konsentrasi pekerjaan pelayanan kepada masyarakat pekalongan , terutama pada saat kemarin tanggap darurat banjir di wilayah kota Pekalongan menjadi tersita kepada persidangan sehingga menimbulkan kerugian immateriil yang tak ternilai, dan untuk itu TERGUGAT REKONPENSI harus bertanggung jawab atas tindakan tersebut dengan cara mengganti kerugian immateril kepada PENGGUGAT REKONPENSI.dan berkewajiban untuk mengembalikan seperti keadaan semula dengan cara :

- a. Melakukan permohonan maaf di Media Lokal Televisi selama 3 hari berturut- turut dengan ketentuan 12 kali sehari dengan durasi 45 (empat puluh lima) detik sekali tayang.
  - b. Melakukan permohonan maaf di tiga Media Cetak terbitan lokal dan satu terbitan Nasional selama 3 (tiga) hari berturut - turut dengan ketentuan / (setengah) halaman penuh.
8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT REKONPENSI harus dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom)

Halaman : 18 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI

#### 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

sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

9. Bahwa dikarenakan TERGUGAT REKONPENSI telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar TERGUGAT di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
10. Bahwa Gugatan PENGUGAT REKONPENSI didukung oleh bukti- bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT REKONPENSI maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarvoorad).

## DALAM PROVISI

1. Bahwa sesuai dengan pasal 50 huruf d UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2004 TENTANG PERBENDAHARAAN NEGARA menyebutkan bahwa "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah";
2. Bahwa sampai saat ini PENGUGAT /TERGUGAT REKONPENSI masih menguasai obyek bangunan yang sudah menjadi HAK dari Pemerintah Kota Pekalongan selaku TERGUGAT I/PENGUGAT REKONPENSI karena bangunan tersebut sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Pekalongan selaku TERGUGAT I/ PENGUGAT REKONPENSI dari PT JASAMAS GRAHA UTAMA (TERGUGAT II) tanggal 4 November 2019;
3. Bahwa penguasaan atas bangunan yang bukan menjadi hak dari PENGUGAT/TERGUGAT REKONPENSI adalah perbuatan melawan hukum karena penguasaan tersebut belum mendapatkan izin dari Pemerintah Kota Pekalongan selaku PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI;
4. Bahwa agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih lebih besar yang dialami PENGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI, mohon kiranya agar majelis hakim memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT I KONPENSI untuk meninggalkan dan mengosongkan bangunan Ruko Nomor 8 Komplek Batik Plaza berikut semua orang-orang dan segala barang-barangnya tanpa ada yang dikecualikan, selama perkara ini berlangsung;
5. Bahwa apabila TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI tidak melaksanakan sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini, mohon agar

Halaman : 19 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) perhari.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT I /PENGGUGAT REKONPENSİ dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM KONPENSİ

### DALAM PROVISİ

Menolak Tuntutan Provisi dari PENGGUGAT KONPENSİ

### DALAM EKSEPSİ

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya MenyatakanGugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakanGugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

### DALAM REKONPENSİ DALAM PROVISİ

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ I untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ untuk mengosongkan dan meninggalkan gedung dan bangunan KOMPLEK batik plaza Lokal Nomor 8 milik PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ I;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp. 2.000.000,- (Dua juta Rupiah) perhari setiap kali TERGUGAT REKONPENSİ melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

### DALAM POKOK PERKAR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT Rekonppensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik PENGGUGAT REKONPENSİ;
3. Menyatakan perjanjian sewa Penyewa No. 46 tanggal 17 maret 1992 jo.No.07

Halaman : 20 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl

#### 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

tanggal 1 Mei 1997 dan Perjanjian pengoperan nomor : 21 Tanggal 14  
nopember 2017 Nomor dalam perkara a quo tersebut batal demi hukum serta  
tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;

4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar kerugian materiil  
yang timbul sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk memulihkan kerugian  
immaterial yang dialami PENGGUGAT REKONPENSI dengan cara :
  - Melakukan permohonan maaf di Media Lokal Televisi selama 3 hari  
berturut-turut dengan ketentuan 12 kali sehari dengandurasi 45 (empat  
puluh lima)detik sekali tayang;
  - Melakukan permohonan maaf di tiga Media Cetak terbitan lokal dan satu  
terbitan Nasional selama 3 (tiga) hari berturut - turut dengan ketentuan  
1/2 (setengah) halaman penuh;
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa  
(dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- / hari (dua juta rupiah perhari) bila lalai  
menjalankan putusan, terhitung sejak putusan dinyatakan inkraacht;
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayarseluruh biaya  
perkara yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar segala biaya yang  
timbul dalam perkara ini.

Atau :

Majelis hakim berpendapat selainnya mohon putusan yang seadil – adilnya;  
ex aequo at bono);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Para Penggugat, Kuasa Turut  
Tergugat I mengajukan Jawaban tanggal 20 Maret 2010 yang pada pokoknya  
sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI

#### 1. Eksepsi Error In Persona

Bahwa kedudukan TURUT TERGUGAT I adalah kategori error in persona  
atau bukan pihak yang berperkara dalam Perjanjian Pembangunan Batik Plaza  
Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor No.644.1/00267 tanggal 9  
Februari 1987;

#### 2. Eksepsi Paremtoir

Bahwa Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II  
Pekalongan Nomor 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987, Pasal 15

Halaman : 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menyebutkan perjanjian berlaku selama 30 (tiga puluh) tahun maka perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 9 Februari 2017, sehingga pada saat gugatan Perkara Perdata No. 49/Pdt.G/2019/PN.Pkl didaftarkan tanggal 19 Desember 2019 di Pengadilan Negeri Pekalongan, perjanjian sudah kedaluwarsa.

### 3. Eksepsi Varyaring

Bahwa karena perjanjian tersebut sudah kedaluwarsa saat didaftarkan di Pengadilan Negeri Pekalongan, maka hak gugat dari PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I hapus atau sudah tidak ada lagi kewenangan untuk menggugat.

### 4. Eksepsi Chicaneus

Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak ada hubungan hukum dengan PENGUGAT, karena Keputusan Persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dalam Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor No.644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 diberikan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melaksanakan penandatanganan dan pelaksanaan isi perjanjian tersebut sehingga tidak ada kaitannya dengan PENGUGAT;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Dalam Posita nomor 1 tidak perlu ditanggapi karena tidak ada kaitannya dengan TURUT TERGUGAT I;
2. Dalam Posita nomor 2, dibenarkan TURUT TERGUGAT I telah memberikan Persetujuan dalam Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987;
3. Dalam Posita nomor 3 s.d 13 dan 15 s.d 16 tidak perlu ditanggapi karena tidak ada kaitannya dengan TURUT TERGUGAT I;
4. Dalam Posita nomor 14 dimana PENGUGAT mendalilkan agar TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan taat atas putusan pengadilan dalam perkara a quo sudah tidak relevan lagi karena pada saat PENGUGAT mendaftarkan Gugatan Perkara Perdata No. 49/Pdt.G/2019/PN.Pkl di Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 19 Desember 2019, Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor No.644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987, sudah kedaluwarsa karena sudah berakhir pada tanggal 9 Februari 2017, sehingga hak penggugat hapus atau tidak punya kewenangan lagi untuk menggugat TURUT TERGUGAT I;

Halaman : 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan yuridis tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI

### A. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya.

### B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Dalil nomor 14 dari PENGGUGAT yang meminta TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan taat atas putusan pengadilan dalam gugatan Perkara Perdata No. 49/Pdt.G/2019/PN.Pkl atau setidaknya tidaknya menyatakan dalil gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), karena perjanjian sudah kedaluwarsa;
- Posita nomor 17 dalam gugatan PENGGUGAT yang memohon untuk pelaksanaan terlebih dahulu putusan dalam perkara ini meskipun ada upaya hukum banding atau verzet maupun kasasi (Uit voorbaar Bij voorrad) dari TURUT TERGUGAT I, mohon untuk ditolak. ;
- Meminta TURUT TERGUGAT I untuk dikeluarkan dari para pihak yang berperkara dalam gugatan Perkara Perdata No. 49/Pdt.G/2019/PN.Pkl;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

## ATAU

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 1 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. Dalam Eksepsi

- Bahwa kedudukan Turut Tergugat II dalam gugatan tersebut adalah kategori error in persona atau pihak yang ditarik dalam gugatan tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan;
- Bahwa berdasarkan peran dan kepentingan terkait perkara yang sedang berlangsung ini, mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvangelijke Verklaard);

### II. Dalam Pokok Perkara

Halaman : 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa kami Turut Tergugat II tidak memahami apa maksud dari Penggugat terhadap apa yang kami perbuat atau lakukan;
- Bahwa dasar pertimbangan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, atau dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan mempunyai pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka tersebut Kuasa Para Penggugat telah pula menyampaikan Repliknya tertanggal 9 April 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Para Penggugat, selanjutnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 23 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Along Sugiyono Nomor 3375032610390001, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Adam Irawan Nomor 3375022311560002, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Surat Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor : 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Penegasan No. 593.5/01361 tanggal Juni 1989, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Akta Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No. 21 tanggal 14 November 2017, diberi tanda bukti P-5;

Surat-surat bukti tertanda P-1 sampai P-5 tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 dan P-4 berupa foto copy dari foto copy tanpa dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya yang aslinya dikembalikan kepada Kuasa Penggugat dan bukti surat dilampirkan dalam berkas

Halaman : 24 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

perkara ini, sehingga karenanya bukti-bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang di persidangan telah memberikan keterangan masing-masing yaitu:

1. SaksiTja Kwee Djon, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa yang diketahui saksi terkait gugatan yang diajukan oleh para Penggugatyaitu Penggugat menuntut status hak sewa 2 (dua) Ruko yang terletak di kompleks Sriratu lama/Batik Plaza di Jalan Merdeka Kelurahan Bendan Kecamatan Kota Pekalongan Barat Kotamadya Pekalongan;
- Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Jalan Merdeka Kelurahan Bendan Kecamatan Kota Pekalongan Barat Kotamadya Pekalongan;
- Bahwa para Penggugat mempunyai 2 (dua) unit ruko yang digunakan untuk paguyuban HAAKA Pekalongan;
- Bahwa para Penggugat memperoleh ruko tersebutsekitar tahun 2017 dengan cara pemilik lama oper sewa kepada para Penggugat;
- Bahwa Pemilik lama adalah Liem Kok Khang dan Kwan Sioe Moy;
- Bahwa para Penggugat memperoleh ruko tersebut,satunya berasal dari Sriratu;
- Bahwa masa kontrak sewa dari 2 (dua) ruko yang dimiliki oleh Penggugat tersebuttelah habis tanggal 19 November 2019 kemarin;
- Bahwa pihak Penggugat menuntut peningkatan hak dari Pemerintah Kota Pekalongan tentang peningkatan dari hak sewa menjadi hak guna bangunan (HGU) dari ruko yang mereka sewa tersebut karena telah tercantum dalam perjanjian sewa ruko tersebut;
- Bahwa ada perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk Akta Perjanjian;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti yang diajukan Penggugat berupa bukti P-3;

Halaman : 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saksi baca dari isi akta perjanjian tersebut ada klausul yang menyebutkan bahwa akan diberikan perubahan hak baru dari hak sewa menjadi hak guna bangunan (HGB) dari ruko tersebut;
  - Bahwa harga sewa ruko yang disewa oleh para Penggugat tersebut saksi tidak tahu;
  - Bahwa dalam perjanjian akta Notaris tersebut ada disebutkan mengenai harga sewa tetapi saksi tidak tahu;
  - Bahwa ruko tersebut tidak digunakan oleh mereka/para Penggugat ruko tersebut digunakan sebagai tempat perkumpulan/paguyuban HAAKA Pekalongan;
  - Bahwa dalam perjanjian tersebut pihak Pemerintah Kota Pekalongan akan memberikan peningkatan status baru terhadap penyewa jika masa sewanya telah habis. Termasuk kepada penyewa baru yaitu para Penggugat;
  - Bahwa jangka waktu sewa yang diberikan oleh pihak Pemerintah Kota Pekalongan yaitu 30 (tiga puluh) tahun antara Pemerintah Kota dengan pihak pengembang yaitu PT. Jasamas Graha Utama Semarang;
  - Bahwa ruko yang disewa oleh para Penggugat ini dibangun tahun 1997;
  - Bahwa yang membangun ruko tersebut saksi tidak tahu, tahunnya pengembangnya saja;
  - Bahwa saksi tidak tahu Siapa yang membayar/mendanai pembangunan ruko tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar/mendanai pembangunan ruko tersebut;
  - Bahwa status ruko yang disewa oleh para Penggugat yaitusewa bersama antara Penggugat I dan Penggugat II;
2. Saksi EVI LISTYANI PRASETYA, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan, dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II saksi tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan;
  - Bahwa yang diketahui saksi terkait gugatan yang diajukan oleh pihak para Penggugat yaitu para Penggugat menuntut status hak sewa 2 (dua) Ruko yang terletak di komplek Sriratu lama/Batik Plaza di Jalan Merdeka

Halaman : 26 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Kelurahan Bendan Kecamatan Kota Pekalongan Barat Kotamadya Pekalongan;

- Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Jalan Merdeka Kelurahan Bendan Kecamatan Kota Pekalongan Barat Kotamadya Pekalongan;
- Bahwa para Penggugat mempunyai 2 (dua) unit ruko yang digunakan untuk paguyuban HAAKA Pekalongan;
- Bahwa Para Penggugat memperoleh ruko tersebut Sekitar 50 (lima puluh) unit ruko;
- Bahwa untuk perolehan tahap I tahun 2014 dan tahap II tahun 2017 dengan cara pemilik lama oper sewa kepada para Penggugat;
- Bahwa satunya berasal dari Sriratu untuk tahap I dan tahap II pemilik lama saksi tidak tahu;
- Bahwa Para Penggugat memperoleh ruko tersebut masa sewanya telah habis tanggal 19 November 2019 kemarin;
- Bahwa dalam perjanjian sewa ruko tersebut pihak Penggugat menuntut peningkatan hak dari Pemerintah Kota Pekalongan tentang peningkatan dari hak sewa menjadi hak guna bangunan (HGU) dari ruko yang mereka sewa tersebut;
- Bahwa ada perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris Budi Iswandi dalam bentuk Akta Perjanjian;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa harga sewa ruko yang disewa oleh para Penggugat tersebut Rp. 300.000.000,- pertahun;
- Bahwa ruko tersebut masih dalam penguasaan mereka/para Penggugat dan ruko tersebut digunakan sebagai tempat perkumpulan/paguyuban HAAKA Pekalongan;
- Bahwa Penggugat menuntut status hak sewa 2 (dua) Ruko yang terletak di komplek Sriratu lama/Batik Plaza di Jalan Merdeka Kelurahan Bendan Kecamatan Kota Pekalongan Barat Kotamadya Pekalongan;
- Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Jalan Merdeka Kelurahan Bendan Kecamatan Kota Pekalongan Barat Kotamadya Pekalongan;
- Bahwa para Penggugat mempunyai 2 (dua) unit ruko yang digunakan untuk paguyuban HAAKA Pekalongan;
- Bahwa dalam perjanjian sewa ruko tersebut pihak Penggugat menuntut peningkatan hak dari Pemerintah Kota Pekalongan tentang peningkatan

Halaman : 27 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari hak sewa menjadi hak guna bangunan (HGU) dari ruko yang mereka sewa tersebut;

- Bahwa ada perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris Budi Iswandi dalam bentuk Akta Perjanjian;
- Bahwa yang dimaksud dalam perjanjian tersebut yaitu Pemerintah Kota Pekalongan dengan pengembang;
- Bahwa statusnya sewa bersama antara Penggugat I dan Penggugat II.
- Bahwa bentuk dari perjanjian dari sewa ruko tersebut yaitu oper sewa dari penyewa sebelumnya;
- Bahwa jangka waktu masa sewa yaitu 30 (tiga puluh) tahun antara pengembang dengan Pemerintah Kota Pekalongan;
- Bahwa bentuk ruko tersebut yaitu 2 (dua) unit ruko berlantai 2 (dua) yang digabung menjadi satu;
- Bahwa batas-batas ruko yang disewa oleh para Penggugat yaitu:  
Sebelah utara : jalan untuk parkir;  
Sebelah timur : toko obat batik;  
Sebelah selatan : ruko Gajah Mada;  
Sebelah barat : toko obat Sumber Gemilang;
- Bahwa isi dari perjanjian antara penyewa ruko dengan Pemerintah kota yang menjadikan masalah yaitu setelah masa sewa berakhir maka bisa diajukan Hak Guna Bangunan (HGB);
- Bahwa yang menjadikan dasar perubahan hak tersebut yaitu Surat Keputusan Walikota lama;
- Bahwa perubahan tersebut bisa dilakukan tidak bisa karena Pemerintah Kota Pekalongan tidak menyetujuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu Surat Keputusan resmi tentang perubahan HGB tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian awal antara pengembang dengan Pemerintah Kota Pekalongan;
- Bahwa orang tua saksi punya ruko di Komplek ruko Merdeka No. 29 Pekalongan;
- Bahwa orang tua saksi tidak ikut dalam perjanjian dengan pihak Pemerintah Kota Pekalongan karena orang tua penyewa ruko yang ke-2;
- Bahwa orang tua saksi tidak menuntut perubahan HGB;
- Bahwa disitu juga ada penyewa ruko yang lain tetapi saksi tidak tahu siapa penyewanya;

Halaman : 28 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ruko yang disewa oleh para Penggugat sudah direhab total;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pemberitahuan dari Pemerintah Kota Pekalongan terhadap para penyewa ruko, tetapi Pemerintah Kota Pekalongan tidak pernah menyampaikan;
- Bahwa tidak pernah ada surat dari Pemerintah Kota Pekalongan kepada penyewa;
- Bahwa tidak ada kebijakan dari Pemerintah Kota Pekalongan untuk perubahan hak sewa menjadi Hak Guna Bangunan;
- Bahwa para penyewa ini tidak tahu perjanjian antara Pemerintah Kota Pekalongan dengan pengembang;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat atas nama Pemerintah Kota Pekalongan;
- Bahwa saksi tidak tahu penyewaan ruko bisa dialihkan;
- Bahwa selama ini ada retribusi dari Pemerintah Kota Pekalongan;
- Bahwa pada saat renovasi ruko tidak ada ijin IMB;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Sertifikat Hak Pakai Nomor 00147 atas nama Pemerintah Kota Pekalongan, Surat Ukur Tanggal 25-10-2012 luas 8.258 M2, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Surat Keputusan Walikota Pekalongan Nomor 030/113 tahun 2019 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Pekalongan Yang Terletak Di Jalan Merdeka Kota Pekalongan, diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Nomor 030/7437, diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Ruko Kompleks Batik Plaza Nomor 35 Antara Pemerintah Kota Pekalongan Dengan Rudy Winoto Nomor 050/0182.23, diberi tanda T.1-4;

Surat-surat bukti tertanda T-1.1 sampai T-1.4 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya yang aslinya dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I dan bukti surat dilampirkan dalam berkas perkara ini, sehingga karenanya bukti-bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman : 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya para Penggugat mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut :

- Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun termasuk mendatangi objek perkara, melakukan teror terhadap Para Penggugat selaku penyewa yang beriktikad baik dan melakukan pengosongan terhadap objek perkara sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788 K/Sip/1976 dan putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 menyatakan bahwa tuntutan provisional merupakan tuntutan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan.

Menimbang, bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, SH berpendapat bahwa tuntutan provisional merupakan tuntutan agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. (Prof Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, cetakan pertama, Oktober 1998, halaman 194). Tuntutan semacam itu dimohonkan karena adanya sesuatu yang mendesak dan perlu tindakan segera.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi, diperlukan syarat formil yaitu :

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan
- c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tuntutan provisi Penggugat, oleh karena gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat adalah sudah menyangkut pokok perkara dan melakukan pengosongan terhadap objek perkara sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menurut hukum acara perdata adalah gugatan tambahan untuk melaksanakan eksekusi, sehingga mengenai hal ini bukan tindakan sementara yang merupakan

Halaman : 30 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ciri permohonan provisi yang akan dieksekusi apabila pihak Para Tergugat tidak melaksanakan putusan, maka terhadap tuntutan provisionil dari Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak.

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang adalah sebagaimana disebutkan di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi di dalam jawaban yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut :

1. PENGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) dalam perkara a quo;

Bahwa dalam Surat Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor 644.1/00267 Pihak-Pihak yang tercantum dalam Perjanjian yaitu:

- DJOKO PRAWOTO, BA selaku Walikotamadya Kepala DaerahTingkat II Pekalongan sebagai PIHAK PERTAMA; (TERGUGAT I);
- PRABOWO, Selaku Direktur PT. Jasamas Graha Utama SebagaiPIHAK KEDUA; (TERGUGAT II);

Bahwa menyimak dalam perjanjian Nomor 644.1/00267 tersebut sangat jelas sebagai pihak adalah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sedangkan Pengugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, secara yuridis terlihat bahwa PENGUGAT sama sekali tidak mempunyai Kedudukan hukum (legal standing) mengajukan gugatan dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian semakin jelas bahwa gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil dan materiil gugatan sesuai dengan Hukum acara Perdata;

Menimbang, bahwa atas eksepsi pertama dari jawaban Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat. Dan menurut M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan

Halaman : 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona. Dari pendapat-pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan;

Menimbang, bahwa dalam posita ke-7 para Penggugat mendalilkan bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 3 Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Suatu Bangunan, No. 118, tanggal 29 Mei 1990, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan Maka TERGUGAT II (P.T. Jasamas Graha Utama) melalui Kuasanya yaitu Candra Gunawan (sebagai Pihak Pertama) mengadakan perjanjian sewa dengan (sebagai Pihak Kedua ) berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa menyewa No. 46 tanggal 17 Meret 1992, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, Jo Perjanjian Pengoperan Hak No 7, Tanggal 1 Mei 1997, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, Jo Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No 21, Tanggal 14 Nopember 2017, yang dibuat dihadapan Setiadi, S.H,M.Kn. Notaris di Pekalongan, dan sehingga berdasarkan akta perjanjian ini maka hak sewa beralih kepada ALONG SUGIYONO dan ADAM IRAWAN, (PARA PENGGUGAT) sampai dengan 4 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan posita ke-7 gugatan para Penggugat tersebut, maka para Penggugat mempunyai legal standing karena para penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar sebagai pihak yang telah menerima oper sewa berdasarkan Perjanjian Pengoperan Hak Sewa Nomor 21, Tanggal 14 Nopember 2017, yang dibuat dihadapan Setiadi, S.H,M.Kn. Notaris di Pekalongan, dan sehingga berdasarkan akta perjanjian ini maka hak sewa beralih kepada ALONG SUGIYONO dan ADAM IRAWAN, (PARA PENGGUGAT) sampai dengan 4 Nopember 2019 (sebagaimana bukti surat tertanda P-5 berupa foto copy yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya);

Halaman : 32 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pkl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi pertama Tergugat I haruslah ditolak;

## 2 Eksepsi gugatan kabur (obscuur libel exceptie) Petitum tidak spesifik

Bahwa petitum PENGGUGAT tidak menyebut secara tegas apa yang di tuntut atau petitum bersifat umum, bahwa dalam petitum PENGGUGAT angka 6 memohon agar majelis menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT, namun PENGGUGAT tidak meminta prestasi apa yang hendak dimintakan kepada TERGUGAT I, justru dalam Petitum tambahannya meminta apabila permohonan HGB tidak dikabulkan setidaknya PENGGUGAT di beri perpanjangan sewa selama 30 tahun, bahwa petitum tersebut sangat ambiguitis tidak tegas dan tidak jelas apa yang diminta /tidak spesifik. Petitum yang memenuhi syarat formil dan materiil mesti bersifat tegas, jelas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta oleh PENGGUGAT. Oleh karena itu, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscur libel dan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima.(N.O);

Menimbang, bahwa atas eksepsi kedua dari jawaban Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa salah satu yang mengakibatkan suatu gugatan dianggap cacat formil adalah karena dalil-dalil gugatan kabur, artinya gugatan tidak jelas. Kekaburan suatu gugatan atau ketidak jelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- 1.Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diatur pasal 8 Rv.
2. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa. Hal ini sebagaimana diperkuat putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".
3. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi kedua yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Halaman : 33 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3 Eksepsi Error In persona

Bahwa PENGUGAT salah alamat dengan menarik TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara a quo, bahwa TERGUGAT I tidaklah sebagai pihak dalam perjanjian pengoperan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian sewa menyewa Nomor.46 tanggal 17 maret 1992. jo Perjanjian pengoperan hak No.07 Tanggal 1 Mei 1997 dan perjanjian pengoperan hak sewa no. 21 tanggal 14 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Setiadi S.H. Dengan ditariknya TERGUGAT I sebagai pihak yang di gugat dengan sendirinya Gugatan yang di ajukan terhadap TERGUGAT I merupakan salah alamat, seharusnya PENGUGAT langsung mengajukan gugatan terhadap pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian in casu. TERGUGAT I hanya sebagai Pemilik tanah dan Bangunan objek sengketa tersebut, dengan ditariknya TERGUGAT I dengan demikian Gugatan PENGUGAT mengandung cacat formil dan materiil gugatan perdata;

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka mohon Majelis Hakim untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan gugatan PENGUGAT DITOLAK (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan untuk TIDAK DAPAT DITERIMA (niet Ontvankeiijk Verklaard);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-113), mengatakan bahwa cacat formil yaaang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, diskualifikasi mengandung error in persona. Error ini persona yang mungkin timbul atas kesalahan dan kekeliruan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

### a. Diskualifikasi in Person

Diskualifikasi in Person terjadi, apabila yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan penggugat dalam kondisi sebagai berikut:

- 1) Tidak mempunyai hak untuk menggugat untuk menggugat perkara yang disengketakan

Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung error in persona dalam bentuk diskualifikasi in

Halaman : 34 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

person yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

2) Tidak cakap melakukan tindakan hukum

Orang yang berada dibawah umur atau perwalian , tidak melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali, mengandung cacat formil error in perona dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

b. Salah sasaran pihak yang digugat

Bentuk lain dari error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid).

c. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa dalam posita ke-7 para Penggugat mendalilkan bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 3 Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Suatu Bangunan, No. 118, tanggal 29 Mei 1990, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan Maka TERGUGAT II (P.T. Jasamas Graha Utama) melalui Kuasanya yaitu Candra Gunawan (sebagai Pihak Pertama) mengadakan perjanjian sewa dengan (sebagai Pihak Kedua ) berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa menyewa No. 46 tanggal 17 Meret 1992, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, Jo Perjanjian Pengoperan Hak No 7, Tanggal 1 Mei 1997, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan, Jo Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No 21, Tanggal 14 Nopember 2017, yang dibuat dihadapan Setiadi, S.H,M.Kn. Notaris di Pekalongan, dan sehingga berdasarkan akta perjanjian ini maka hak sewa beralih kepada ALONG SUGIYONO dan ADAM IRAWAN, (PARA PENGGUGAT) sampai dengan 4 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam petitum ke-2 sampai dengan ke-6 memohon kepada Majelis Hakim agar:

Halaman : 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 tentang Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan antara TERGUGAT I ( Walikota Pekalongan pada waktu itu yaitu Bapak Djoko Prawoto, BA sebagai Pihak Pertama) dengan bapak Prabowo selaku direktur PT. Jasa Mas Graha Utama sebagai Pihak Kedua;
3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Bangunan No. 118, tanggal 29 Mei 1990, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan;
4. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Sewa menyewa No. 46 tanggal 17 Meret 1992 yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan;
5. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengoperan Hak No 7, Tanggal 1 Mei 1997, yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan;
6. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No 21, Tanggal 14 Nopember 2017, yang dibuat dihadapan Setiadi, Notaris di Pekalongan;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 KJ/Pdt/1984 menyatakan bahwa judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim gugatan kurang pihak, karena didalam posita gugatan para penggugat disebutkan perjanjian antara para pihak dan dalam petitum gugatan para penggugat memohon menyatakan perjanjian sah secara hukum, tetapi pihak dalam perjanjian tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan tersebut dinyatakan tidak sempurna karena kurang pihak sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi error ini persona dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I mengenai error in persona telah dikabulkan dan salah satu eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga menyangkut eksepsi error in persona, maka eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut haruslah dikabulkan pula;

Halaman : 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pki



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dinyatakan dikabulkan, maka terhadap pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, oleh karena eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dikabulkan maka terhadap pokok perkara harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

## DALAM REKONVENSI

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan Rekonvensi sehingga selanjutnya Penggugat disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedangkan Tergugat I disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), maka terhadap tuntutan provisi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan Rekonvensi aquo juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sehingga para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah maka terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi ;

Memperhatikan HIR, KUHPdata beserta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi dari para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

### DALAM EKSEPSI

Halaman : 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.923.000,- (dua juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari SENIN tanggal 13 JULI 2020, oleh H. SUTAJI, SH. MH. sebagai Hakim Ketua, ELIN PUJIASTUTI, SH. MH. dan ARUM KUSUMA DEWI, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 16 JULI 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh AGUS GIHARNO, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekalongan, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri Kuasa para Penggugat, Tergugat II dan kuasa Turut Tergugat II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

1. ELIN PUJIASTUTI, SH. MH.

ttd

H. SUTAJI, SH. MH.

ttd

2. ARUM KUSUMA DEWI, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI :

ttd

AGUS GIHARNO, SH

Halaman : 38 dari 39 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN PkI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Proses	: Rp.	75.000,-
Panggilan	: Rp.	2.742.000,-
PNBP	: Rp.	60.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
Materai	: Rp.	<u>6.000,- +</u>
Jumlah	Rp.	2.923.000,-