



**P U T U S A N**

Nomor : 392/Pdt/2015/PT.BDG.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara : -----

**TUBAGUS SETIAWAN**, beralamat di Jl. Mampang Prapatan IV/42 RT.007 RW.002 Kel. Tegal Parang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Wirawan Adnan, SH. dan Lim Abdul Halim, SH.**, masing-masing Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor “Sholeh, Adnan & Associates, beralamat di Graha Pratama Lt. 18, Jl. MT. Haryono, Kav. 15, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Mei 2015, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

**L A W A N**

**PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung, sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

Telah Membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 14 September 2015 Nomor : 392/PEN/PDT/2015/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Agustus 2014 dalam Register Nomor

*Halaman 1 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

371/Pdt.G/2014/PN.Bdg dan telah diperbaiki tanggal 9 Desember 2014 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah menjalankan kegiatan usaha mendirikan SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) di atas lahan milik Tergugat yang terletak di Jl. Kebon Kawung, Bandung seluas 1.207 M2 (selanjutnya disebut Obyek Perkara) sejak tahun 1970 sampai dengan saat ini, berdasarkan Surat Persewaan Berjangka Waktu Pandjang Sampai Dibatalkan Lagi Daripada Lapangan PNKA Untuk Tujuan Pengangkutan tanggal 2 Juli 1980, untuk memperbaharui Perjanjian No. 01140/BB/70 (Selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa");
2. Bahwa dalam Perjanjian Sewa tersebut disepakati hal-hal penting sebagai berikut :
  - a. Penggugat menyewa tanah milik Tergugat seluas 1207 m2 untuk mendirikan pompa bensin, termasuk menanam 4 buah tangki dan tempat cuci motor.
  - b. Harga sewa setiap kwartal ditetapkan seharga Rp. 29.805,- (dua puluh Sembilan delapan ratus lima rupiah).
  - c. Perjanjian berlaku sejak tanggal 1 Juli 1980, berlaku selama 4 tahun 8 bulan, atau berakhir pada bulan Desember 1984
  - d. Perjanjian Sewa dianggap otomatis diperpanjang bila tidak ada pihak yang menyatakan memutuskan perjanjian, dalam jangka waktu satu tahun sebelum perjanjian sewa berakhir;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa tersebut, maka Penggugat telah melakukan investasi besar untuk menjalankan kegiatan usahanya di atas obyek perkara dan Penggugat sebagai penyewa yang beritikad baik juga telah melaksanakan kewajiban membayar uang sewa kepada Tergugat;
4. Bahwa selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat telah memperbaharui Perjanjian Sewa dengan membuat dan menandatangani Perjanjian No. 0246/JAB/D.2/92 tanggal 18 Agustus 1992;
5. Bahwa menindaklanjuti Surat Perjanjian No. 0246/JAB/D.2/92 tanggal 18 Agustus 1992, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Surat Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah No. P.1992/0246/TB/D2/2000 dengan ketentuan berikut :

*Halaman 2 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



- a. Surat Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah No. P.1992/0246/TB/D2/2000, perpanjangan per tanggal 1 Januari 1999 sd. 31 Desember 1999 dengan uang sewa sebesar Rp. 12.100.000,-
  - b. Surat Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah No. P.1992/0246/TB/D2/2000, perpanjangan per tanggal 1 Januari 2000 sd. 31 Desember 2000 dengan uang sewa sebesar Rp. 12.100.000,-
  - c. Surat Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah No. P.1992/0246/TB/D2/2001, perpanjangan per tanggal 1 Januari 2000 sd. 31 Desember 2000 dengan uang sewa sebesar Rp. 12.100.000,-
  - d. Perpanjangan sewa per tanggal 1 Januari 2002 sd. 31 Desember 2002 yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran uang sewa sebesar Rp. 20.020.000,- (dua puluh juta dua puluh rupiah) yang dibayarkan dalam tiga tahap
  - e. Perpanjangan sewa per tanggal 1 Januari 2003 sd. 31 Desember 2003 yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran uang sewa sebesar Rp. 20.020.000,- (dua puluh juta dua puluh rupiah) yang dibayarkan dalam dua tahap (Bukti P)
  - f. Surat Perpanjangan Kontrak (PK) No. 2.2206.0394/0246/JAB/D2/1992/T/VI/2004, perpanjangan per tanggal 1 Januari 2004 sd. 31 Desember 2004 dengan uang sewa sebesar Rp. 20.200.000,- (dua puluh juta dua ratus ribu rupiah) (Bukti P-)
6. Bahwa Perjanjian Sewa Tanah selama ini yang digunakan oleh Penggugat untuk SPBU sebagai bentuk pelayanan kepada masyarakat umum akan kebutuhan bensin dan solar, yang disewa oleh Tergugat sejak tahun 1970 sampai saat ini telah berjalan selama  $\pm$  44 (empat puluh empat) tahun;
  7. Bahwa kemudian dengan sewenang-wenang Tergugat bermaksud memutuskan perjanjian sewa tersebut, dengan mengirimkan surat No. 452/SP.2/D.20/XII/2004 tanggal 27 Desember 2004 kepada Penggugat, yang menyatakan bila Tergugat telah membuat KSO (Kerja Sama Operasi) dengan PT. Prima Jaya Mandiri untuk membangun pusat perkantoran dan pertokoan pada lahan seluas  $\pm$  6 Ha termasuk obyek perkara;
  8. Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha untuk menjalin komunikasi dengan Tergugat, guna menyatakan itikad baiknya untuk dapat memperpanjang masa sewa, yaitu melalui surat-surat Penggugat

*Halaman 3 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



kepada Tergugat tertanggal 6 Januari 2014, 22 Januari 2014 dan 17 Maret 2014, namun upaya Penggugat ini tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat sampai dengan saat ini;

9. Bahwa dengan tidak adanya tanggapan positif dari Tergugat, maka fakta di lapangan adalah Penggugat masih terus menyewa, mempergunakan obyek perkara untuk SPBU hingga saat ini. Berdasarkan fakta tersebut seolah-olah Tergugat memberikan persetujuan atau kesepakatan diam-diam kepada Penggugat untuk dapat melanjutkan mempergunakan obyek perkara sebagai lahan SPBU sampai dengan saat ini;

Mengenai persetujuan atau kesepakatan diam-diam, dapat merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2178 K/Pdt/2008 yaitu :

“Dengan kesepakatan diam-diam itu, maka berlaku mutlaklah asas konsensualitas (vide Pasal 1320 KUHPerdara) yang merupakan kekuatan Undang-Undang bagi para pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara).”

10. Bahwa kesewenang-wenangan dari Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat, karena Penggugat telah terlanjur melakukan investasi besar untuk menjalankan usaha SPBU yang dibangun di atas obyek perkara tersebut;
11. Bahwa selain kerugian nilai investasi, bidang usaha yang dilakukan oleh Penggugat adalah khusus mengenai SPBU, yang tidak mudah dan sangat spesifik dalam pengurusan ijin dari pemerintah. Sehingga tentu Penggugat tidak bisa dengan begitu saja memindahkan lokasi SPBU yang dikelolanya, sebagaimana yang diinginkan oleh Tergugat;
12. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil

- Biaya pembangunan SPBU	Rp.	6.712.446.000,-
- Biaya perijinan	Rp.	750.000.000,-
- Biaya perkara	Rp.	500.000.000,-
- Biaya Pesangon PHK Karyawan	Rp.	8.552.446.000,-



Total sejumlah Rp. 16.514.892.000,-  
(enam belas milyar lima ratus empat belas juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

- b. Kerugian immateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang tidak dapat dinilai dengan uang atau tidak ekonomis seperti kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan di masa depan, tercemarnya nama baik Penggugat sebagai pengusaha SPBU, penderitaan batin sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
13. Bahwa terkait dengan kerugian materiil yang harus ditanggung oleh Penggugat bila Tergugat memutuskan hubungan sewa menyewa atas obyek perkara secara sepihak, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memerintah dan menghukum Tergugat untuk memperpanjang masa sewa atas obyek perkara dalam jangka waktu 25 tahun sejak tanggal gugatan *a quo* didaftarkan. Dengan asumsi kerugian materiil sejumlah Rp. 16.514.892.000,- (enam belas milyar lima ratus empat belas juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) di atas dapat terbayarkan dengan perhitungan pro rata Rp. 660.595.680,- (enam ratus enam puluh juta lima ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus delapan puluh rupiah) pertahunnya;
14. Bahwa agar menjaga obyek sengketa tidak dialihkan atau dipergunakan untuk kepentingan Tergugat lainnya yang pada akhirnya akan semakin merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka mohon kiranya dapat diletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara yaitu SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) di atas lahan milik Tergugat yang terletak di Jl. Kebon Kawung, Bandung seluas 1.207 M2.
15. Bahwa mengingat di atas obyek perkara saat ini dipergunakan untuk menjalankan kegiatan usaha mendirikan SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) yang keberadaannya sangat penting dibutuhkan untuk kepentingan hajat hidup masyarakat di sekitar obyek perkara atau kendaraan yang melintas di lokasi SPBU tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengabdikan provisi Penggugat agar sepanjang belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* memerintahkan kepada Tergugat untuk tetap menghormati dan menjalankan perjanjian sewa menyewa atas obyek tanah, sehingga

*Halaman 5 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



Penggugat dapat tetap dapat bekerjasama dengan pihak Pertamina untuk menjalankan usaha SPBU miliknya.

Selanjutnya dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dan selanjutnya dimohonkan pula agar Ketua Pengadilan Negeri berkenan memberikan keputusan dalam perkara aquo sebagai berikut :

**Dalam Provisi :**

Memerintahkan kepada Tergugat untuk tetap menghormati dan menjalankan perjanjian sewa menyewa atas obyek tanah sepanjang belum ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara aquo, sehingga Penggugat dapat tetap dapat bekerjasama dengan pihak Pertamina untuk menjalankan usaha SPBU miliknya, yang keberadaannya sangat penting dan diperlukan oleh masyarakat sekitarnya serta kendaraan yang melintas di lokasi SPBU tersebut.

**Primair :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk memperpanjang masa sewa 25(dua puluh lima) tahun.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebagai berikut :

a. Kerugian materiil

Biaya pembangunan SPBU	Rp. 6.712.446.000,-
Biaya perijinan	Rp. 750.000.000,-
Biaya perkara	Rp. 500.000.000,-
Biaya Pesangan PHK Karyawan	<u>Rp. 8.552.446.000,-</u>

Total sejumlah Rp. 16.514.892.000,-

(enam belas milyar lima ratus empat belas juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

- b. Kerugian immateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang tidak dapat dinilai dengan uang atau tidak ekonomis seperti kehilangan kesempatan untuk

*Halaman 6 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



memperoleh keuntungan di masa depan, tercemarnya nama baik Penggugat sebagai pengusaha SPBU, penderitaan batin sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek perkara milik Tergugat yang terletak di Jl. Kebon Kawung, Bandung seluas 1.207 M2.

6. Menentukan biaya perkara menurut hukum yang berlaku; Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

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

#### **DALAM EKSEPSI**

#### **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut formulasi gugatan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv yang menyatakan :

*Pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie).*

Bahwa dalam Posita Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bapalde conclusie*);

2. Bahwa hal ini terlihat dalam gugatan Penggugat pada halaman 1 menyatakan yang kami kutip demikian:

*Perihal: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*

sedangkan dalam halaman 1 paragraf 2 gugatan Penggugat menyatakan sebagai berikut:

*Bermaksud mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ditujukan kepada:*

kemudian dalam halaman 1 paragraf 3 gugatan Penggugat menyatakan yang TERGUGAT kutip demikian:

*Adapun yang menjadi alasan hukum untuk mengajukan gugatan Wanprestasi adalah sebagai berikut:*



begitupun dalam Perubahan Gugatan, secara jelas Penggugat menyatakan dalam halaman 1 paragraf 1 yang Tergugat kutip demikian:

....., bermaksud mengajukan Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga gugatan Penggugat selengkapnya adalah berbunyi sebagai berikut:

pada halaman 1 paragraf 2 Perubahan Gugatan, Penggugat menyatakan demikian:

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada:

pada halaman 2 paragraf 1 Perubahan Gugatan, Penggugat menyatakan demikian:

Adapun yang menjadi alasan hukum untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut:

Hal di atas menunjukkan Penggugat tidak konsisten terhadap gugatan yang diajukan sehingga mengakibatkan kebingungan Tergugat untuk memahami gugatan *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

3. Bahwa dilihat dari posita Penggugat dasar hukum Penggugat mengajukan Gugatan adalah Perjanjian Sewa Menyewa atas lahan seluas 1.207 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Kebun Kawung No. 43, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cicendo, Kotamadya Bandung, Jawa Barat, yang mana jika dihubungkan dengan adanya perjanjian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan merupakan gugatan wanprestasi sedangkan di dalam petitum Penggugat memohon agar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini menunjukkan adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum Gugatan, yang seharusnya berdasarkan hukum acara perdata suatu posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan;
4. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka dalil gugatan sebagaimana yang dinyatakan oleh Penggugat adalah dalil-dalil yang tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*).
5. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka gugatan Penggugat termasuk kategori gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*). Oleh karena

Halaman 8 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.



itu, gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

**PENGGUGAT TIDAK MENARIK PT. PRIMA JAYA MANDIRI SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN PENGGUGAT SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

6. Bahwa apabila diteliti lebih lanjut pada angka 7 gugatan Penggugat menyatakan:

*Bahwa kemudian dengan sewenang-wenang Tergugat bermaksud memutuskan perjanjian sewa tersebut, dengan mengirimkan surat No. 425/SP.20/XII/2004 tanggal 27 Desember 2004 kepada Penggugat yang menyatakan bila Tergugat telah membuat KSO (kerja sama Operasi) dengan PT. Prima Jaya Mandiri untuk membangun pusat perkantoran dan pertokoan pada lahan seluas 6 Ha termasuk objek perkara;*

7. Bahwa seharusnya Penggugat memasukkan PT. Prima Jaya Mandiri sebagai pihak dalam gugatannya agar sengketa yang dipersoalkan dapat lebih terang dan jelas dan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dengan tidak dimasukkannya PT. Prima Jaya Mandiri dalam Gugatan Penggugat dapatlah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap;

8. Bahwa dengan tidak dimasukkannya PT. Prima Jaya Mandiri sebagai pihak dalam gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat kurang pihak dengan demikian sudah sepatutnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

**DALAM PROVISI**

1. Mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 jo. Nomor 279K/Sip/1976 tanggal 5 Juni 1977 jo. 154/Pdt.G/1989/P.N.Dps. ditegaskan bahwa permohonan putusan provisi yang sudah menyangkut pokok perkara harus ditolak;

2. Ketua Mahkamah Agung R.I. dalam pidato pelantikan Ketua Pengadilan Tinggi di Mahkamah Agung R.I. pada tanggal 27 Maret 2007 telah

*Halaman 9 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



melarang (atau setidaknya menghimbau) para hakim untuk mengabulkan permintaan putusan provisi, karena dipandang merugikan lebih banyak pihak daripada mendatangkan manfaatnya serta cenderung mendatangkan fitnah bagi pengadilan. Beliau juga mengingatkan bahwa Mahkamah Agung pun melalui surat-surat edarannya (SEMA No. 4 tahun 2001 jo. No. 3 tahun 2000) telah mempersulit pemberian putusan provisi dengan pemberian syarat-syarat yang amat berat terhadap dapat dikabulkannya apalagi terhadap pelaksanaan sebuah putusan provisi, sehingga hampir-hampir tidak mungkin untuk dapat dikabulkan, yang mana harus diartikan bahwa Mahkamah Agung R.I. cenderung untuk tidak mengabulkan permohonan putusan provisi demi tercapainya asas kepastian hukum.

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan Provisi, akan tetapi Penggugat dalam uraian gugatannya tidak menyinggung tentang Provisi dan juga Penggugat tidak dapat membuktikan terhadap tuntutan Provisi tersebut, selain itu Tergugat juga telah berhasil mematahkan dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Oleh karena itu tuntutan Provisi yang demikian harus ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

**TERGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS LAHAN SELUAS 1.027 M<sup>2</sup> (SERIBU DUA PULUH TUJUH METER PERSEGI) YANG TERLETAK DI JL. KEBUN KAWUNG NO. 43, KELURAHAN PASIRKALIKI, KECAMATAN CICENDO, KOTAMADYA BANDUNG, JAWA BARAT**

4. Bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah atas lahan seluas 1.207 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jl. Kebun Kawung No. 43, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cicendo, Kotamadya Bandung, Jawa Barat ("Lahan") yang merupakan bagian dari lahan seluas 147.192 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh tujuh ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 6, Kelurahan Pasirkaliki, Gambar Situasi No. 311 Tahun 1988 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Bandung (Bukti T-1);
5. Bahwa pernyataan Penggugat dalam angka 1 gugatan secara jelas merupakan bentuk pengakuan Penggugat atas kepemilikan lahan;

*Halaman 10 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



**HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT ADALAH BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN**

6. Bahwa berdasarkan Surat Persewaan Berjangka Waktu Panjang Sampai Dibatalkan Lagi Daripada Lapangan PNKA Untuk Tujuan Pengangkutan, tertanggal 8 Juli 1980, untuk memperbaharui Perjanjian No. 01140/BB/70 ("Perjanjian Sewa") Penggugat menyewa lahan kepada Tergugat untuk mendirikan dan menjalankan usaha SPBU No. 34-40109 diatas Lahan Tergugat (Bukti T-2);
7. Bahwa Perjanjian tersebut telah beberapa kali diperpanjang antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:
  - (i) Surat Perjanjian No. 246/JAB/D.2/92 tertanggal 18 Agustus 1992 untuk perpanjangan per tanggal 18 Agustus 1992 sampai dengan 17 Agustus 1993 (Bukti T-3);
  - (ii) Surat Perjanjian No. 246/JAB/D.2/92 tertanggal 18 Agustus 1993 untuk perpanjangan per tanggal 18 Agustus 1993 sampai dengan 17 Agustus 1993 (Bukti T-4);
  - (iii) Surat Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah No. P. 1992/0246/TB/2000 untuk perpanjangan per tanggal 1 Januari 1999 sampai dengan 31 Desember 2000 (Bukti T-5);
  - (iv) Surat Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah untuk perpanjangan per tanggal 1 Januari 2003 sampai dengan 31 Desember 2003 (Bukti T-6); dan
  - (v) Surat Perpanjangan Kontrak No. 2 . 2206 . 0394 / 0246 / JAB / D2 / 1992/T/VI/2004 untuk perpanjangan per tanggal 1 Januari 2004 sampai dengan 31 Desember 2004 (Bukti T-7);
8. Bahwa Tergugat tidak pernah menyetujui perpanjangan sewa dan biaya sewa terhadap Lahan;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 3 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah melakukan investasi besar untuk menjalankan usahanya di atas objek perkara dan Penggugat sebagai penyewa beritikad baik juga telah melaksanakan kewajiban membayar uang sewa kepada Tergugat;
10. Bahwa berdasarkan rincian pembayaran sewa, Penggugat hingga saat ini masih memiliki tunggakan pembayaran sewa dimana selain itu Penggugat

*Halaman 11 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



juga hingga saat ini masih menjalankan kegiatan pengelolaan SPBU di atas Lahan dan meraup keuntungan untuk kepentingan Penggugat tanpa membayar apapun kepada Tergugat sebagai pemilik Lahan;

**PERIZINAN SPBU NO. 34-40109 MELANGGAR KETENTUAN YANG BERLAKU KHUSUSNYA PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN GANGGUAN DAN MEMBAHAYAKAN BAGI MASYARAKAT DISEKITAR WILAYAH LAHAN**

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 gugatan yang menyatakan bahwa kegiatan SPBU di Lahan Tergugat yang dijalankan oleh Penggugat merupakan bentuk pelayanan kepada masyarakat umum, dimana merujuk pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2012 tentang Izin Gangguan dan Retribusi Izin Gangguan ("Perda Gangguan"), jenis usaha SPBU termasuk dalam kategori usaha yang wajib memiliki Izin Gangguan dari Pemerintah Kota Bandung;
12. Bahwa ketentuan Pasal 4 Perda Gangguan menetapkan persyaratan Izin Gangguan wajib menyerahkan salinan status kepemilikan tanah/bukti kepemilikan tanah/surat perjanjian sewa-menyewa/surat pernyataan persetujuan dari pemilik tanah;
13. Bahwa mengingat Tergugat selaku pemilik sudah tidak lagi memperpanjang sewa Lahan Kebun Kawung untuk kegiatan usaha SPBU No. 34-40109 terhitung sejak tahun 2004, maka secara kegiatan operasi SPBU di Lahan Kebun Kawung yang dikelola oleh Penggugat tersebut merupakan kegiatan usaha yang ilegal dan melawan hukum;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 13 Perda Gangguan, Izin Gangguan wajib untuk diperbaharui/dilakukan pendaftaran ulang setiap 3 (tiga) tahun dimana sudah barang tentu pendaftaran ulang yang apabila dilakukan oleh Penggugat didasarkan pada keterangan yang menyesatkan dan karenanya Izin Gangguan atas kegiatan SPBU No. 34-40109 wajib untuk dicabut;
15. Bahwa mengingat jenis usaha SPBU merupakan kegiatan usaha yang beresiko tinggi ( menyimpan dan / atau menjual bahan berbahaya / beracun / mudah terbakar) maka demi melindungi kepentingan

*Halaman 12 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



masyarakat sudah sepiantasnya kegiatan usaha SPBU memiliki perizinan yang lengkap dan menuruti ketentuan yang berlaku;

**TERGUGAT BERMAKSUD UNTUK MENJALANKAN PROGRAM PEMERINTAH PUSAT DALAM RANGKA PENINGKATAN PELAYANAN KEGIATAN USAHA TERGUGAT DAN PENINGKATAN EKONOMI DI WILAYAH KOTA BANDUNG**

16. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat pada angka 7 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat dengan sewenang-wenang memutuskan perjanjian sewa, dan telah membuat KSO (Kerjasama Operasi) dengan PT. Prima Jaya Mandiri untuk membangun pusat perkantoran dan pertokoan pada Lahan dimana merujuk pada Surat Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: S-210/MBU/2005, tertanggal 20 Mei 2005, perihal Kegiatan SPBU 34-40109 Bandung di lahan PT. Kereta Api Indonesia (Bukti T-8) yang menyatakan:

1. *Secara hukum, kontrak sewa menyewa lahan untuk SPBU 34-40109 Bandung sudah berakhir dan dalam kontrak sewa dinyatakan bahwa apabila PT KAI akan mempergunakan lahan tersebut, maka penyewa lahan berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah/bangunan yang disewa tersebut tanpa syarat;*
2. *PT. KAI telah terikat Perjanjian Kerjasama Operasi dengan PT. Prima Jaya Mandiri untuk penataan kawasan emplasemen Stasiun Bandung, dimana lahan yang digunakan untuk SPBU dimaksud termasuk dalam lahan yang akan dikerjasama operasikan;*
3. *Kerjasama operasi penataan kawasan emplasemen Stasiun Bandung tersebut dimaksudkan bagi kepentingan masyarakat luas melalui peningkatan kenyamanan dan pelayanan kepada pengguna jasa kereta api serta membuka peluang kerja yang luas bagi masyarakat;*
4. *Lahan yang digunakan untuk SPBU 34-40109 Bandung tersebut tidak mungkin untuk dikecualikan dari tanah yang di kerjasama operasikan, karena mempengaruhi/mengubah lay out tata ruang proyek master plan pengembangan Stasiun Bandung.*

(Cetak Tebal oleh Tergugat)

17. Bahwa dengan adanya SPBU 34-40109 yang masih tetap beroperasi di Lahan Tergugat, secara jelas dan nyata menghambat pengembangan

Halaman 13 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.



Stasiun Bandung yang merupakan salah satu pintu gerbang masuk Kota Bandung yang dipergunakan oleh masyarakat banyak namun juga secara umum menghambat pengembangan kota Bandung itu sendiri dimana atas pengembangan Lahan yang telah di kerjasama operasikan akan menciptakan begitu banyak lahan pekerjaan baru bagi masyarakat kota Bandung;

**TERGUGAT TELAH MELAKUKAN SEGALA UPAYA YANG DIATUR OLEH UNDANG-UNDANG AGAR PENGGUGAT DAPAT SEGERA MENGOSONGKAN LAHAN NAMUN TIDAK PERNAH DITANGGAPI OLEH PENGGUGAT**

18. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil Penggugat pada angka 8 gugatannya dimana Tergugat telah menanggapi Surat-surat Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat tidak lagi akan memperpanjang sewa Lahan serta sekaligus memberikan teguran kepada Penggugat untuk mengosongkan Lahan;

19. Bahwa merujuk Surat PT. Kereta Api (Persero) SUBDIV PROPERTI DAN PERIKLANAN SEKSI PROPERTI II BANDUNG, Nomor: 452/SP.2/D.20/XII/2004 tertanggal 27 Desember 2004 (Bukti T-9), yang dikirimkan dan telah diterima Penggugat sebelum berakhirnya masanya masa sewa terakhir yakni pada tanggal 31 Desember 2014;

20. Bahwa merujuk pada surat Penggugat Nomor: 122/SPBU/SS/II/05 tertanggal 3 Januari 2005, perihal Penolakan Pengosongan Lahan PT. Kereta Api ("Surat Penolakan Pengosongan Lahan") (Bukti T-10),  jelas membuktikan sikap arogan dan semena-mena Penggugat yang tidak mau mentaati hukum dan beritikad untuk menyerobot Lahan Tergugat, dimana Penggugat secara terang-terangan menolak untuk mengosongkan Lahan yang telah habis masa sewanya sebagaimana isi surat sebagai berikut:

"...

b) Tempat SPBU merupakan kebutuhan masyarakat luas yang sampai saat ini untuk lokasi tersebut masih tetap dipertahankan baik oleh masyarakat maupun institusi terkait;

c) Bahwa perusahaan kami SPBU (pompa bensin) adalah perusahaan yang legal dan berbadan hukum, dalam ukuran kami investasinya cukup besar, sebagai pengusaha kecil menengah

Halaman 14 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.



yang menyerap kurang lebih 50 orang tenaga kerja yang sedang mencari makan di tempat tersebut sebagai putra daerah jangan tergilas oleh perusahaan besar, kami meminta perlakuan yang wajar dan sopan, diundang untuk duduk bersama memecahkan solusinya seseuai dengan prosedur tanpa menimbulkan kerugian di kedua belah pihak;

- d) Bahwa tempat yang kami sewa hanya sebagian kecil dari asset PT. Kereta Api (Persero) di emplasemen Stasiun Bandung;
- e) Pada prinsipnya kami tidak mempermasalahkan PT. Kereta Api dengan PT. Prima Jaya Mandiri untuk mengadakan KSO yang penting lokasi yang kami pakai tidak termasuk dalam program KSO."

(Cetak tebal oleh Tergugat)

21. Bahwa jelas terbukti dari Surat Pengosongan Lahan, Penggugat hanya mementingkan kepentingannya sendiri dan berusaha meraup keuntungan sebesar-besarnya dengan memanfaatkan Lahan milik Tergugat, selain itu juga Penggugat bermaksud untuk melawan dan menghambat program yang telah dibuat oleh Pemerintah dalam rangka meningkatkan pelayanan di Stasiun Bandung serta meningkatkan laju ekonomi di Kota Bandung;
22. Bahwa selanjutnya Tergugat juga telah berkali-kali menegur Penggugat untuk segera mengosongkan Lahan dikarenakan Lahan tersebut telah dikerjasama operasikan oleh Tergugat kepada pihak ketiga lainnya, namun tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam surat-surat:
  - (i) Surat PT. Kereta Api (Persero) SUBDIV PROPERTI DAN PERIKLANAN SEKSI PROPERTI II BANDUNG, Nomor: 365/SP.2/D.20/VI/2005 tertanggal 27 Desember 2004, perihal Peringatan I (Bukti T-11);
  - (ii) Surat PT. Kereta Api (Persero) Nomor: JB.312/XI/15/KA-2013 tertanggal 28 November 2013, perihal Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung (Bukti T-12);
23. Bahwa antara Tergugat dan Penggugat juga telah mengadakan pertemuan dalam upaya Tergugat untuk meminta kembali apa yang menjadi hak dari Tergugat, yang ditanggapi dengan arogan oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam Resume Rapat Tanggal 14

Halaman 15 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.



Oktober 2013 berikut daftar hadirnya (Bukti T-13) dimana dalam beberapa poin tanggapan Penggugat menyatakan:

“...

- d) Pihak SPBU menyampaikan apabila terdapat kerjasama pemanfaatan lahan oleh mitra lain maupun akan dilakukan pengembangan kawasan, maka pihak SPBU mohon pertimbangan PT. KAI untuk turut disertakan dengan perhitungan yang wajar mengingat margin SPBU sudah ditentukan oleh Pemerintah;
- e) Menurut keterangan pihak SPBU, sekitar tahun 2008 pernah ada pembicaraan bahwa PT. KAI menawarkan tempat pengganti di Dipo Pasir Kaliki dan lokasi yang saat ini terdapat warung sate kardjan namun belum ada kesepakatan karena besarnya biaya pengurangan dan pembuatan jembatan;
- f) Menginginkan adanya komunikasi yang baik antara pihak SPBU dan PT. KAI agar tidak terjadi benturan baik secara hukum maupun di lapangan.”

(Cetak tebal oleh Tergugat)

24. Bahwa jelas sikap dan pernyataan Penggugat dalam notulen rapat yang dihadiri dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat merupakan pemaksaan kehendak dan mementingkan diri sendiri dan mengintimidasi Tergugat sebagai pemilik Lahan dan sekiranya majelis perkara a quo dapat mempertimbangkan sikap arogan dan tidak patuh hukum yang ditunjukkan oleh Penggugat.

**TERGUGAT SEBAGAI PEMILIK LAHAN ADALAH PIHAK YANG DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG DAN PERBUATAN TERGUGAT MEMINTA PENGGUGAT UNTUK MENGOSONGKAN LAHAN BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUHPERDATA**

25. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdta, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

**1. Adanya suatu perbuatan**

Halaman 16 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.



Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, Bahwa tindakan Tergugat yang sebelum berakhir masa sewa telah memperingatkan Penggugat untuk mengosongkan Lahan dikarenakan Tergugat tidak akan memperpanjang sewa jelas membuktikan Penggugat telah secara aktif yang melakukan suatu perbuatan hukum;

Bahwa terhadap suatu perikatan sewa menyewa tidak mengenal adanya kesepakatan diam-diam apabila pemberi sewa telah memberitahukan kepada penyewa akan menghentikan sewa setelah berakhir masa sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1572 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewanya, maka si penyewa, meskipun ia tetap menikmati barangnya, tidak dapat memajukan tentang adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam"*

(Cetak tebal oleh Tergugat)

Bahwa Tergugat telah menyatakan kepada Penggugat untuk tidak memperpanjang lagi sewa Lahan sebelum berakhirnya masa sewa Lahan Tergugat dan telah memperingatkan Penggugat untuk mengosongkan Lahan sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai bentuk persetujuan atau kesepakatan diam-diam sebagaimana diartikan dalam Yurisprudensi MA No. 2178 K/Pdt/2008;

## **2. Perbuatan tersebut melawan hukum**

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 17 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, bahwa hubungan hukum antara Tergugat selaku pemilik Lahan dengan Penggugat adalah hubungan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi:

*“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”*

Bahwa dengan demikian jelas perikatan yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat merupakan perikatan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dimana hak-hak dari Tergugat sebagai pemilik Lahan juga telah terlindungi dan merupakan bentuk kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sehingga tidak dapat dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum;

### 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan

*Halaman 18 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, bahwa merujuk pada Surat Perpanjangan Kontrak No. 2.2206.0394/0246/JAB/D2/1992/T/VI/2004 untuk perpanjangan per tanggal 1 Januari 2004 sampai dengan 31 Desember 2004, sudah jelas masa sewa telah berakhir dan sudah sepiantasnya Penggugat sebagai penyewa yang terikat wajib mengembalikan Lahan kepada Tergugat dimana hal ini juga diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu"*

(Cetak tebal oleh Tergugat)

Oleh karenanya, Penggugat berkewajiban berdasarkan hukum untuk mengembalikan Lahan kepada Tergugat.

#### 4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai uang.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, kerugian yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* sangatlah tidak berdasar dan tidak masuk akal dikarenakan hingga saat ini Penggugat justru masih menikmati keuntungan dari pengoperasian SPBU No. 34-40109 tanpa membayar sewa Lahan kepada Tergugat. Adapun Tergugatlah yang telah mengalami kerugian dalam perkara *a quo*.

#### 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.



Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya.

Dikaitkan dengan perkara a quo, dikarenakan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat maka unsur ini tidak terpenuhi.

**PERMINTAAN GANTI RUGI TERHADAP PARA TERGUGAT SANGATLAH TIDAK BERDASAR**

26. Bahwa dengan adanya permintaan ganti rugi dari Penggugat angka 12 Gugatan *a quo*, dimana Penggugat menginginkan pembayaran ganti rugi kerugian materiil yang dijabarkan:

a. Kerugian Materiil

- Biaya Pembangunan SPBU	Rp. 6.712.446.000,-
- Biaya perijinan	Rp. 750.000.000,-
- Biaya perkara	Rp. 500.000.000,-
- Biaya Pesangon PHK Karwayan	Rp. 6.552.446.000,-
	+ _____
Total sejumlah	Rp. 16.514.892.000,-

27. Bahwa perhitungan diatas sangatlah tidak masuk di akal, dimana biaya pembangunan SPBU dan perijinan merupakan investasi dari Penggugat sendiri dan Penggugat telah menikmati pengembalian bahkan keuntungan dari investasi tersebut selama Penggugat menyewa Lahan Tergugat, bahkan hingga saat ini;

28. Bahwa besaran biaya perkara bukan ditentukan oleh pihak yang berperkara melainkan oleh majelis pemutus perkara sebagaimana diatur dalam Peraturan MARI Nomor 3 Tahun 2012 tentang Biaya Proses Penyelesaian Perkara dan Pengelolaannya Pada Mahkamah Agung dan Badan Peradilan Di Bawahnya;

29. Bahwa uang pesangon adalah merupakan kewajiban Pemberi Kerja kepada Pkerjanya sebagaimana diatur dalam Pasal 156 ayat (1)

*Halaman 20 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan yang berbunyi:

*“dalam hal terjadi pemutusan hubungan kerja, Pengusaha diwajibkan membayar uang pesangon dan/atau uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak yang seharusnya diterima”*

(Cetak tebal oleh Tergugat)

Bahwa yang menjadi obyek dari perkara *a quo* adalah penyewaan Lahan dan karenanya sangat tidak masuk akal dan tidak ada korelasi antara berakhirnya masa sewa Lahan dengan penutupan Perusahaan Penggugat;

30. Bahwa kerugian immateril yang dinyatakan oleh Penggugat tidaklah berdasar dan tidak masuk akal. Perhitungan terhadap suatu tuntutan kerugian immateril memang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, akan tetapi dalam praktek hukum perdata setiap dalam hal ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, Penggugat berdasarkan gugatannya pada Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat mengharapkan besarnya kerugian. Kerugian ini ditentukan oleh hakim dengan mengacu pada putusan terdahulu (Yurisprudensi);
31. Berdasarkan penjelasan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* tidak mengabulkan permintaan ganti rugi materiil dan ganti rugi immateril yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya;

**PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DISAMPAIKAN PENGGUGAT  
TIDAK MEMENUHI KETENTUAN HUKUM ACARA YANG BERLAKU**

32. Bahwa dalam angka 14 dalil Gugatan Penggugat menyatakan untuk dimohonkan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Lahan milik Tergugat;
33. Bahwa berdasarkan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam Gugatan Perdata wajib memenuhi prinsip-prinsip dasar sebagai berikut:

SEMA No. 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975:

- a. agar dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) untuk tidak mengabaikan syarat-syarat yang diberikan undang-undang (Pasal 227 HIR/261 RBg);

*Halaman 21 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



- b. agar diingat adanya perbedaan syarat dan sifat antara *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* seperti ditentukan dalam peraturan-peraturan yang bersangkutan;
- c. agar dalam surat permohonan *conservatoir beslag* disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan *conservatoir beslag* yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Pemohon;
- d. agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat;
- e. agar selalu diingat pula agar ketentuan dalam Pasal 198 HIR/213 RBg dan Pasal 199 HIR/214 RBg mengenai benda-benda tetap yang harus dicatat dalam register yang telah disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri dan bahwa tembusan berita acara harus disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria) atau Pejabat yang bertugas membuat akte jual beli tanah sehingga tidak akan terjadi pemindahtanganan benda-benda yang ada di bawah penyitaan itu;
- f. agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak Pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh Pemohon dan seolah-olah putusannya nanti akan *uitvoerbaar bij voorraad*;

BAGIAN II ANGKA 33.2 dan 33.3 BUKU II PEDOMAN PELAKSANAAN  
TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN:

- a. Barang yang disita adalah milik Tergugat (vide bagian II angka 33.2 Buku II Administrasi Pengadilan) dan Pasal 227 (1) HIR serta perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu dengan seksama bahwa yang disita adalah benar-benar milik Tergugat;
- b. Apabila yang dimohonkan sita adalah tanah, maka harus disebutkan dengan jelas luas dan batas-batasnya (vide bagian II angka 33.3 buku II Administrasi Pengadilan)

Bahwa Penggugat gagal memberikan alasan-alasan yang rinci  
sehubungan dengan permohonan Sita Jaminan, dan Penggugat juga

*Halaman 22 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



tidak memberikan informasi secara rinci atas obyek yang akan dimintakan Sita Jaminan, oleh karenanya permohonan Sita Jaminan yang disampaikan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diakibatkan oleh perkara *a quo*;

ATAU,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung, u.p. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, tanggal 28 April 2015 Nomor 371 / Pdt. G / 2014 / PN .Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**- Dalam Provisi :**

- ✓ Menolak Provisi Penggugat;

**- Dalam Eksepsi :**

- ✓ Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**- Dalam Pokok Perkara :**

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 871.000,- (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Membaca pula : -----

Halaman 23 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.



- 1). Risalah Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 54/PDT.B/2015/PN.BDG.,, dibuat oleh Mat Djuskan, SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 4 Mei 2015 Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung tanggal 28 April 2015 Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg.
- 2). Surat Kuasa Khusus, tertanggal 20 Mei 2014, ditanda-tangani oleh Tubagus Setiawan sebagai Pemberi Kuasa dan Wirawan Adnan, SH. serta Lim Abdul Halim, SH. sebagai Penerima Kuasa;
- 3). Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, Nomor 371/Pdt/G/2014/PN.Bdg. Jo. Nomor 54/PDT.B/2015/PN.Bdg., dibuat oleh Eka Suryani, Bc.IP., SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 4 Juni 2015 telah diberitahukan dan kepada Tergugat bahwa Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 28 April 2015, Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg.
- 3). Tanda Terima Memori Banding, Nomor 371/PDT.G/2014/PN.BDG. Jo. Nomor 54/PDT.B/2015/PN.BDG., dibuat oleh Yeti Ningsih, SH. – Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 23 Juni 2015 telah diterima Memori Banding dari Pembanding, serta membaca Memori Bandingnya, tertanggal 23 Juni 2015;
- 5). Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Risalah Memori Banding, Nomor 371/PDT.G/2014/PN.Bdg. Jo. No. 54/PDT.B/2015/PN.Bdg., dibuat oleh Eka Suryani, Bc.IO., SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 9 Juli 2015 telah diserahkan Memori Banding Pembanding kepada Terbanding semula Tergugat;
- 6). Tanda Terima Kontra Memori Banding, Nomor 371/PDT.G/2014/PN.BDG. Jo. Nomor 54/PDT.B/2015/PN.BDG., dibuat oleh Yeti Ningsih, SH. – Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Jum'at, tanggal 14 Agustus 2015 telah diterima Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, serta membaca Kontra Memori Bandingnya, tertanggal 14 Agustus 2015;
- 8). Surat Kuasa Khusus, Nomor HK.214/VI/17/KA-2015, tertanggal 22 Juni

*Halaman 24 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



2015, ditanda-tangani oleh Eddi Hariyadi sebagai Pemberi Kuasa dan 1). Robert Aritonang, SH. LLM., 2). Ivan M.P. Tampubolon, SH., 3). Riza Irawansyah, SH., 4). Menara Iman Hutasoit, SH. LLM., 5). Bambang Tryandono, SH., 6). Tony Bustaruddin, SH., dan 7). Alfons R. Pohan, SH. MH. sebagai Penerima Kuasa;

- 9). Surat dari DR. H. Asep Dedi Swasta, SH. MH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung kepada Ketua Pengadilan Jakarta Selatan, tertanggal 20 Agustus 2015, Perihal : Mohon Bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No. 371/PDT.G/2014/PN.Bdg. kepada Pembanding.
- 10). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage), Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg., dibuat oleh Korini – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 07 Juli 2015 telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat bahwa berkas perkara Nomor 371/PDT.G/2014/PN.Bdg. telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 setelah pemberitahuan ini;
- 16). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage), Nomor 371/PDT.G/2014/PN.Bdg. Jo. Nomor 54/PDT.B/2015/PN.Bdg., dibuat oleh Eka Suryani, Bc.IP., SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 4 Juni 2015 telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat bahwa berkas perkara Nomor 371/Pdt/G/2014/PN.Bdg. telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 setelah pemberitahuan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg. diucapkan oleh Hakim Ketua dipersidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 28 April 2015 dengan dihadiri oleh Kuasa para pihak. Terhadap putusan tersebut Penggugat menyatakan banding pada tanggal 4 Mei 2015. Oleh karena itu pengajuan permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu dan tata cara yang dibenarkan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 25 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembanding semula Penggugat menyatakan banding dengan alasan sebagai berikut : -----

Tentang Provisi :

1. Bahwa Pembanding keberatan dengan putusan dan pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama pada halaman 33 tentang Provisi, karena pada dasarnya substansi pengajuan permohonan provisi adalah karena adanya hal-hal atau keadaan diluar yang bersifat mendesak dan harus segera diambil tindakan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak.
2. Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan dengan putusan dan pertimbangan Judex Factie tingkat pertama yang telah bersikap formalistik dan telah mengabaikan fakta penting yang menjadi pokok permasalahan yaitu adanya tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Terbanding, yakni memutuskan secara sepihak perjanjian sewa menyewa lahan obyek perkara tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu, dengan cara menerbitkan perintah pengosongan lahan, sebagaimana buktinya P-9, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Pembanding.
3. Bahwa Pembanding juga keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama dalam putusannya pada halaman 37, sebab meskipun tidak ada pemberitahuan secara tertulis dari Penggugat/Pembanding tentang maksud perpanjangan, bukti P.8.P telah menunjukkan, bahwa Pembanding telah melaksanakan kewajiban pembayaran sewa untuk waktu yang sedang berjalan yang telah diterima oleh Terbanding yang berarti, hubungan sewa menyewa antara Pembannng dan Terbanding tetap teerjadi. Didalam prakteknya, Pembanding cukup memberitahukan secara lisan tentang perpanjangan sewa kepada Terbanding yang diikuti dengan pembayaran sewa sebagaimana bukti-bukti P-8A s/d. P-8P, apalagi Terbanding terbukti tidak pernah mengembalikan uang sewa. Bahwa Judex Factie tingkat pertama juga tidak mempertimbangkan bukti P.25 A, sebagai fakta hukum, bahwa pada tanggal 02 Desember 2012 Terbanding telah mengirimkan surat Nomor 675/PNA/XII/D.II-2012 kepada Pembanding, perihal undangan untuk membahas sosialisasi perpanjangan kontrak sewa lahan dengan para pengguna lahan, dan dalam rapat tersebut telah dibahas mengenai wacana pembuatan

*Halaman 26 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



kontrak perpanjangan sewa lahan Terbanding di Kebun Kawung, Bandung.

4. Bahwa pertimbangan Judex Factie tingkat pertama halaman 38 pada bagian akhir yang menyatakan bahwa setelah tahun 2005 sampai sekarang Penggugat tidak pernah membayar sewa kepada Tergugat adalah pertimbangan yang keliru dan menyesatkan, sebab sesuai dengan bukti P-23, sebagaimana juga dipertegas dengan keterangan saksi Suwignya, diperoleh fakta hukum bahwa melalui Surat Terbanding no. 403/KOM/X/D.II-2010 tertanggal 25 Oktober 2010, perihal Pembayaran Sewa Lahan, telah disampaikan bahwa pihak Tergugat (Terbanding) belum dapat memproses pembayaran redistribusi/sewa lahan atas tanah PT. KAI yang diguikan oleh para penyewa/pengguna lahan di Jalan Kebon Kawung dan masih menunggu pembahasan lebih lanjut di Kantor PT. KAI (Terbanding). Ini berarti bukannya Pembanding selaku Penyewa yang tidak bersedia membayar biaya sewa/retribusi atas lahan SPBU Pembanding, akan tetapi pihak Terbanding yang belum bersedia menerima pembayaran tersebut karena masih menunggu pembahasan lebih lanjut.

5. Bahwa Judex Factie tingkat pertama pada halaman 38 dan 39 yang telah membenarkan sikap Terbanding untuk mengakhiri secara sepihak perjanjian sewa yang telah berlangsung antara Pembanding dengan Terbanding telah bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya yang mempertimbangkan bukti P-1 dan bukti P-2 sebagai acuan dasar perjanjian sewa menyewa untuk jangka panjang. Didalam bukti P-1, Pasal 6 ayat (2) tentang Djangka Waktu Perjanjian ini, berlaku apa yang ditetapkan pada pasal 6 dari pada Peraturan dan Syarat Umum tersebut diatas Jo. Pasal 4 yang menyebutkan : "pihak kedua tunduk tanpa syarat kepada peraturan dan syarat-syarat umum tentang persewaan berdjangka waktu pandjang sampai dibatalkan lagi dari pada lapangan perusahaan negara kereta api untuk tudjuan pengangkutan". Jadi Perjanjian Sewa Menyewa yang terjadi antara Pembanding dan Terbanding adalah jelas-jelas merupakan perjanjian berjangka panjang dan untuk tujuan pengangkutan.

Menimbang, bahwa pihak Terbanding, mengajukan Kontra Memori Banding, sebagai berikut : -----

*Halaman 27 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



- Bahwa Judex Factie tingkat pertama sudah tepat dalam menerapkan pertimbangan hukum tentang provisi dalam perkara aquo'
- Bahwa Terbanding menolak dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 3 angka 1, alinea 2 yang mengutip penjelasan Retowulan Sutantio, SH. dan Islandar Oeripkartawinata, SH. dalam buku "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", halaman 110 , sebab tuntutan provisi Pembanding tersebut telah masuk dalam pokok permasalahan yakni mengenai sewa menyewa tidak dapat dikabulkan, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1070K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973 Jo. Nomor 279K / Sip / 1976, tanggal 5 Juni 1977 Jo. Nomor 154 /Pdt.G/1989/PN.Dps., yang menegaskan bahwa permohonan provisi yang sudah menyangkut pokok perkara harus ditolak;
- Bahwa perizinan SPBU No. 34-40109 melanggar ketentuan yangberlaku khususnya Peraturan Daerah tentang Izin Gangguan dan membahayakan bagi masyarakat disekitar wilayah lahan SPBU No. 34-40109, sehingga sudah sepatutnya berhenti beroperasi.
- Bahwa kerjasama yang dilakukan Terbanding dengan PT. Prima Jaya Mandiri adalah semata-mata bermaksud untuk menjalankan program pemerintah pusat dalam rangka peningkatan pelayanan kegiatan usaha Pembanding dan Peningkatan Ekonomi di Wilayah Kota Bandung.
- Bahwa permintaan ganti rugi dan penjelasan kerugian Pembanding sengatlah tidak berdasar;
- Bahwa hubungan hukum Pembanding dengan Terbanding adalah berdasarkan Perjanjian Sewa Meyewa Lahan, bahwa perjanjian tersebut telah beberapa kali diperpanjang, sehingga sudah tepatlah pertimbangan Judex Factie tingkat pertama pada halaman 37;
- Bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya angka 3 telah memutar balikkan facta dengan menyatakan bahwa belum tercapainya kesepakatan atas perpanjangan sewa dan biaya sewa dikarenakan Terbanding tidak bersedia menerima sewa, sebab fakta dipersidangan telah terbukti bahwa Terbanding tidak pernah bermaksud untuk memperpanjang perjanjian sewa lahan tersebut, hal itu dibuktikan dengan surat PT. Kereta Api (Persero) SUBDIV Properti dan Pewruiklanan Seksi Proverti II Bandung, No. 365/SP.2/D.20/VI/2005,

*Halaman 28 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



Perihal Peringatan I tertanggal 8 Juni 2005 (Vide bukti T-15) yang secara tegas menyatakan bahwa perjanjian sewa terhadap lahan SPBU akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2004 dan PT. Kereta Api (Persero) sebagai pemilik lahan SPBU tidak bersedia memperpanjang sewa lahan dimaksud.

- Bahwa perbuatan Terbanding yang memerintahkan Pembanding untuk mengosongkan lahan, bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan dilindungi oleh Undang-Undang., sebab sebelum masa sewa berakhir Terbanding telah secara aktif memperingatkan Pembanding untuk mengosongkan lahan karena tidak akan memperpanjang sewanya;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa lahan antara Terbanding dengan Pembanding telah berakhir secara hukum. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (2) Perjanjian No. 02717/BB/80/Bt, tanggal 2 Juli 1980 yang merupakan ketentuan yang menyatakan bahwa sifat perjanjian yang berjangka panjang untuk tujuan pengangkutan, namun dapat dihentikan dengan pemberitahuan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian dimaksud, sehingga tidak benar dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 11 yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara Terbanding dan Pembanding merupakan Perjanjian Jangka Panjang yang bersifat selama-lamanya dan tidak dapat dibatalkan.. Bahwa oleh karena Perjanjian Nomor 02717/BB/80/Bt, tanggal 2 Juli 1980 antara Terbanding dengan Pembanding adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara perjanjian tersebut berakhir setelah lampaunya waktu yang dinyatakan dalam perjanjian sewa menyewa Nomor 02717/BB/80/Bt, tanggal 2 Juli 1980.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca dan mempelajari Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 28 April 2015 Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg., beserta berkas perkaranya dan membaca serta mempelajari Memori Banding dan Kontra Memori Banding dalam perkara ini, maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat sebagai berikut : -

- Bahwa putusan dan pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama tentang tuntutan provisi tepat dan benar, hal tersebut didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070

*Halaman 29 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



K/Sip/1972, tanggal 14 Mei 1973, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tuntutan provisi yang telah menyangkut pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga alasan banding Pembanding tentang putusan provisi tidak dapat diterima, karena itu putusan Judex Factie tingkat pertama tentang tuntutan provisi dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

- Bahwa demikian pula putusan dan pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama tentang Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) serta Eksepsi tentang gugatan Penggugat seharusnya Wanprestasi dan bukan gugatan perbuatan melawan hukum serta Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak, tepat dan benar, sebab pada surat gutatannya telah diuraikan dengan jelas apa yang dipermasalahkan dan apa yang menjadi dasar gugatannya, sedang eksepsi tentang apakah gugatan Penggugat masuk pada kategori wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, telah masuk pada materi yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, karena itu eksepsi tentang hal tersebut harus dinyatakan ditolak. Demikian pula putusan dan pertimbangan hukum tentang eksepsi kurang pihak, tepat dan benar, sebab tentang siapa-siapa yang harus digugat dalam suatu gugatan adalah menjadi hak Penggugat, karena Penggugat yang mengetahui siapa-siapa saja yang telah mengakibatkan kerugian baginya, hal tersebut didasarkan pada Yusirisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Karena itu putusan Judex Factie tingkat pertama tentang Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan.
- Bahwa putusan dan pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama tentang Pokiok Perkara, tepat dan benar, sebab dipersidangan diperoleh fakta bahwa Terbanding adalah sebagai pemilik obyek perkara, dan sewa menyewa lahan obyek perkara telah berakhir pada tahun tanggal 31 Desember 2004, sedang pihak Terbanding semula Tergugat tidak ingin memperpanjang sewa menyewa lahan tersebut, hal itu terbukti dari bukti surat T-13, T-15, T-16, dan T-18, karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 1572 KUHPerdara, maka penyewaan ulang secara diam-diam tidak dibenarkan. Atas dasar alasan maka putusan Judex Factie tingkat pertama tentang pokok perkara dapat dipertahankan dan harus dikuatkan.

*Halaman 30 dari 32 halaman, Pts.No.392/PDT/2015/PT.BDG.*



Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas putusan Judex Factie tingkat pertama Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 28 April 2015, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan dapat dipertahankan dan harus dikuatkan, dan Majelis Hakim Tinggi mengambil-alih seluruh pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena ditingkat banding Majelis Hakim Tinggi menguatkan putusan Judex Factie tingkat pertama, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini.

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1570 KUHPerdata serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan.

#### MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, tanggal 28 April 2015 Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp.Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 06 Oktober 2015 oleh kami **Karel Tuppu, SH. MH.** Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan **H. Lexsy Mamonto, SH. MH.** dan **John Piter, SH. MH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 14 September 2015 Nomor 392/PEN/PDT/2015/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2015 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu **Kairul Fajsa, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;



Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

**H. Leksy Mamonto, SH. MH.**

**Karel Tuppu, SH. MH.**

Hakim Anggota II,

TTD

**John Piter, SH. MH.**

Panitera Pengganti,

TTD

**Kairul Fasja, SH.**

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan ----- Rp. 5.000,-
  2. Meterai Putusan ----- Rp. 6.000,-
  3. Pemberkasan ----- Rp. 139.000,- +
- J u m l a h ----- Rp. 150.000,-