



PUTUSAN
NOMOR 92/Pdt.G/2020/PN Kln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Andy Kristianto, NIK 3311092409900005 Tempat & tanggal lahir Sukoharjo 24 September 1990, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Temulus RT. 004/RW. 007 Desa Pondok, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **HENDRA BASKARA, SH**, Advokat, berkantor di Jalan Jambu Raya 81 Jajar Laweyan Surakarta (57144), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 12 Agustus 2020, Nomor 315/2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai**Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan :

1. **Ny. Muji Lestari**, NIK : 3310094605710002, Lahir tanggal 06 Mei 1971 Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Padasan Cilik RT. 02/RW. 01 Kelurahan Barukan, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten;

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

2. **Marjono**, NIK : 3310091711700001, Lahir tanggal 17 November 1970 Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Padasan Cilik RT. 02/RW. 01 Kelurahan Barukan, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten;

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

3. **PT. BPR Bank Klaten (Persero)**, alamat Jalan Veteran Nomor 140 Klaten;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 1 dari 47



Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III**

Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN. Kln tanggal 5 Agustus 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN Kln;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN. Kln tanggal 01 Desember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN Kln;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN. Kln tanggal 30 Desember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN Kln;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN. Kln tanggal 18 Januari 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN Kln;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN Kln tanggal 5 Agustus 2020 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;

Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Mendengar keterangan pihak yang berperkara serta telah memeriksa dan mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam Surat Gugatannya tertanggal 14 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dibawah Register Nomor: 92/Pdt.G/2020/PN Kln. tanggal 5 Agustus 2020 telah mengemukakan hal-hal adalah sebagai berikut;

Adapun duduk perkaranya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat 1, Tergugat II (Suami-istri) pada tanggal 18 Mei 2020 pernah membuat kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Beli

Antara Tergugat I dan II sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan kandang ayam , semua peralatan yang dapat dipergunakan untuk pemeliharaan ayam broiler sebanyak 50.000 ekor ayam dan segala apa saja yang berdiri di atas tanah tersebut .

2. Bahwa atas Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 tersebut sebagai mana dimaksud adalah tanah Sertifikat Hak Milik No.00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) yang disetujui oleh Suaminya bernama MARJONO (Tergugat II), Luas 2.325 M² , terletak di Desa Nangsri , Kecamatan Manisrenggo , Kabupaten Klaten , yang sejak awal bulan Juni 2020 hingga sekarang ini telah dikuasai oleh Penggugat untuk dipergunakan peternakan ayam dan masih tahap renovasi 2 (dua) tempat kandang (Wanu tunggal dan Demung) yang sampai saat ini Penggugat telah membiayainya ditambah biaya ijin warga (2 tempat) yang telah diminta Tergugat II dari Penggugat dan membantu angsuran BPR Bank Klaten (Tergugat III) pada tanggal 30/07/2020 sebesar Rp.8.000.000,- , hingga total biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 97.153.500,- (Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) .

3. Bahwa terhadap Perjanjian Sewa beli tersebut sampai saat ini masih menjadi jaminan hutang di PT.BPR Bank Klaten (Persero) Jl. Veteran No.140 Klaten (Tergugat III) dengan harapan sisa hutang Tergugat I kepada Tergugat III akan dibayarkan cicilan kreditnya sampai lunas oleh Penggugat dan selanjutnya bila telah lunas akan diproses peralihan Hak menjadi Hak Milik Penggugat.

4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perjanjian Sewa Beli dimaksud, Pihak I (Tergugat I dan II) pada intinya memberikan kuasa penuh kepada Pihak Kedua (Penggugat) atas manajemen pemeliharaan ayam atas kandang tersebut baik obat, pakan dan tenaga kerja selama kewajiban Tergugat I dan II belum dapat melunasi hutangnya kepada Pihak Tergugat III

5. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan 8 , yang pada intinya Pihak I (Tergugat I dan II) **wajib menjaga keamanan kandang** selama belum

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 3 dari 47

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

lunas pembayaran kepada Pihak Tergugat III, yang mana pembayaran kredit kepada Tergugat III adalah telah beralih menjadi tanggungjawab Penggugat .

6. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 12 , yang pada intinya Pihak I (Tergugat I dan II) dilarang menjual atau menyewakan Obyek Perjanjian tersebut kepada Pihak manapun tanpa seijin Pihak II (Penggugat) .

7. Bahwa sebagaimana telah diperjanjikan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat sebagaimana Pasal 7, tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata pada tanggal 10 Juli 2020 terjadi demo kepada Peternaan ayam yang saat ini dikelola Penggugat , sebab sebagaimana kronologis semasa pengelolaan ayam masih dikelola Tergugat I dan II semua warga masih enggan dan takut untuk demo terhadap pengelolaan peternaan ayam, akan tetapi saat setelah beralih pengelolaan ternak ayam kepada Penggugat itulah kesempatan Warga Desa Nangsri Kec.Manisrenggo berani melakukan demo dengan ancaman hingga kesempatan 1 (satu) kali panen ayam saja dan selebihnya untuk kelanjutan pengembangan ternak harus segera diakhiri, padahal sebenarnya atas pengelolaan ternak yang sekarang baru saja dikelola oleh Penggugat telah memenuhi standart ternak yang sesuai aturan tidak menjadikan polusi , akan tetapi ternyata telah sejak lama terdapat **"konflik pribadi"** antara Tergugat I, II dengan warga yang belum terselesaikan kepada warga Desa Nangsi. Oleh sebab Tergugat I dan II ternyata tidak mampu mengatasi keamanan (demo) warga Desa Nangsri hingga saat ini, oleh karena itu Penggugat merasa telah dirugikan oleh Tergugat I dan II, padahal Tergugat I dan II telah menjanjikan kepada Penggugat untuk menjaga segala keamanan yang timbul dan bersedia mengurus perijinan bangunan pengelolaan kandang ternak ayam yang hingga saat ini belum juga dikerjakan, Tergugat I dan II kepada Penggugat dari awal sebelum diperjanjikan tidak terbuka tentang kondisi kandang maupun peralatan yang kurang mampu mendukung untuk kelangsungan usaha ternak, disamping itu pula Tergugat I dan II juga tidak terbuka dengan keadaan yang nyata kerawanan kelangsungan usaha ternak di lingkungan Masyarakat sehingga ke depannya terdapat kekawatiran Penggugat disamping karena Tergugat I dan II telah merencanakan Perjanjian Sewa Beli dengan Penggugat akan dibatalkan yang akan dialihkan menjadi hak sewa ataupun sewa beli kepada Pihak III tanpa alasan yang jelas. Atas kekhawatiran Penggugat atas kejadian tersebut di atas telah menjadikan hubungan yang sudah tidak sehat mengakibatkan dilema bagi Penggugat

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 4 dari 47



tersendiri karena itikad Tergugat I dan II yang tidak baik oleh karenanya Penggugat telah merasa dirugikan baik materiil maupun immateriil oleh Pergugat I dan II. Oleh karenanya sekaligus dalam posita ini terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II karena telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana telah tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 mohon agar dapat dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.

8. Bahwa oleh karenanya atas kerugian yang telah ditimbulkan oleh Tergugat I dan II sebagaimana posita di atas, maka Penggugat telah menanggung kerugian tidak akan dapat lagi mengembangkan usaha pengelolaan ternak ayam, sebagai berikut :

-	Biaya kandang ayam(Wanu tunggal) → <i>bukti terlampir</i> Rp.	23.653.000,-
-	Biaya kandang ayam (demung) → <i>bukti terlampir</i> Rp.	65.500.000,-
-	Kerugian immateriil batal ternak akibat demo warga Rp.500,-/ekor X 50.000 ekorX15 panen sesuai pasal 5A)	Rp. 375.000.000,
-	Kerugian Immateriil karena menyandang kekecewaan dan biaya jasa Pengacara	Rp. 100.000.000,-
-	angsuran BPR Bank Klaten (Tergugat III) pada tanggal 30/07/2020 → <i>bukti terlampir</i>	Rp. 8.000.000,-
-	Kompensasi penempatan kandang oleh Penggugat → <i>bukti terlampir</i>	Rp. 22.000.000,-
	----- +	
Total Kerugian Penggugat		Rp. 594.153.500,-
(Lima ratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah)		



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Penggugat menuntut Hak atas kerugian yang dideritanya yaitu sebesar Rp.594.153.500,- (Lima ratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) untuk seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari setelah Putusan mempunyai kekuatan Hukum tetap, dengan dwangsom Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) keterlambatan pembayaran setiap harinya.

Bahwa apabila terdapat ketidak mampuan Tergugat I dan Tergugat II atas pembayaran tersebut di atas , dikarenakan Penggugat tidak menginginkan kerugian yang lebih besar lagi , maka perlu ditetapkan Sita Jaminan untuk dapat dikabulkan oleh Pengadilan terhadap harta milik Tergugat I yang masih menjadi jaminan kredit BPR Bank Klaten (Tergugat III) untuk menjamin pembayaran kepada kerugian yang ditanggung oleh Penggugat total Rp.594.153.500,- + bunga 10,2% dari Rp.572.153.500,- + Dwangsom Rp.5.000.000,-/hari sampai Putusan mempunyai kekuatan Hukum tetap , yaitu terhadap :

Sertifikat Hak Milik No.00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) , Luas 2.325 M² , terletak di Desa Nangsri , Kecamatan Manisrenggo , Kabupaten Klaten dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Pawiro
- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik W.Sugito
- Sebelah Barat : sungai

10. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta yang nyata secara analogis dikualifikasikan dengan bukti-bukti yang autentik sifatnya dan ternyata waktu demi waktu membawa akibat yang semakin buruk serta sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun secara Immateriil dan karenanya telah memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam pasal 180 ayat (1) HIR , serta sangat eksepsionil patut untuk dikabulkan secara serta merta dan putusan atas Perbuatan Melawam Hukum dalam perkara ini dapat ditetapkan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun Tergugat 1 , Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan VERZET, BANDING maupun KASASI, maka oleh karenanya cukup

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 6 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan bila GUGATAN ini dinyatakan sebagai Gugatan yang benar dan bertindak baik .

Maka berdasarkan dalil alasan-alasan yang telah terurai tersebut diatas,dengan segala hormat dan kerendahan hati kiranya Penggugat memohon KepadaYth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten C.Q. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini serta menjatuhkan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 antara Tergugat I, II dengan Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I), Luas 2.325 M² , terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : tanah sawah milik Pawiro
 - Sebelah Timur : jalan
 - Sebelah Selatan : tanah sawah milik W.Sugito
 - Sebelah Barat : sungai

dinyatakan tetap dapat diberlakukan dan mempunyai kekuatan hukum.

3. Menyatakan Pihak Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan kewajiban tidak melindungi dan menjaga keamanan kandang dari segala kemungkinan buruk yang ditimbulkan atas keresahan dari Warga Desa , tidak terbuka dengan keadaan yang nyata kerawanan kelangsungan usaha ternak di lingkungan Masyarakat , tidak melakukan upaya pengerjaan perijinan bangunan pengelolaan kandang ternak ayam kepada Kantor Dinas terkait, tidak terbuka tentang kondisi kandang maupun peralatan yang kurang mampu mendukung untuk kelangsungan usaha ternak, bahkan akan mengalihkan Hak Sewa Beli kepada Pihak III sehingga sangat merugikan Penggugat

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak patuh terhadap kewajiban sebagaimana telah disepakainya dalam Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 telah telah lalai melakukan kewajibannya, yang berakibat telah merugikan Pihak Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 7 dari 47

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

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian yang dideritanya yaitu sebesar Rp.594.153.500,- (Lima ratus sempilan puluh empat juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) untuk seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari setelah Putusan mempunyai kekuatan Hukum tetap , dengan dwangsom Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) keterlambatan pembayaran setiap harinya.

6. Menetapkan terlebih dahulu Sita Jaminan syah dan berharga terhadap Sertifikat Hak Milik No.00174 atas nama MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) , Luas 2.325 M² , terletak di Desa Nangsri , Kecamatan Manisrenggo , Kabupaten Klaten dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Pawiro
- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik W.Sugito
- Sebelah Barat : sungai

7. Menetapkan tambahan pembebanan pembayaran kepada Tergugat III apabila terdapat ketidak mampuan Tergugat I dan Tergugat II atas pembayaran terhadap kerugian yang ditanggung oleh Penggugat total Rp.594.153.500,- + bunga 10,2% /tahun dari Rp.572.153.500,- + Dwangsom Rp.5.000.000,-/hari , dengan upaya sisa Eksekusi Lelang apabila Tergugat I dan II terjadi wanprestasi terhadap Tergugat III .

8. Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan patuh untuk melaksanakan terhadap isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

9. Menetapkan putusan untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun Tergugat 1 , Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan VERZET, BANDING maupun KASASI ataupun upaya hukum lain

10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten berpendapat lain Maka Mohon Putusan yang SEADIL-ADILNYA (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir kuasanya , Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi hadir kuasanya Riyanto Tazri, SH Advokat/Pengacara berdasarkan surat kuasa tanggal 13 Agustus

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 8 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi hadir kuasanya Dr, Tukinu, SH.M.Hum, MSi Pekerjaan Advokat dan Konsultan ukum berdasarkan Surat Kuasa Nomor 56/tkn/Adv/VIII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana Perma No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aris Gunawan, SH Hakim Pengadilan Negeri Klaten untuk menjadi Mediator guna mendamaikan kedua pihak yang bersengketa berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor.92/Pdt.G/2020/PN.Kln tanggal 19 Agustus 2020.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi dari mediator tertanggal 19 September 2020 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

Menimbang bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomo1 1 tahun 2009, kepada para pihak ditawarkan untuk melaksanakan persidangan secara E-Litigasi, selanjutnya para Tergugat Konvensi/Penggugat I, II dan III Rekonvensi tidak keberatan dan menyatakan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik.

Menimbang bahwa pemeriksaan perkara selanjutnya dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tertanggal 4 Agustus 2020 dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan tetap pada gugatan semula ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi telah mengirimkan jawaban sekaligus Rekonvensi secara tertulis dipersidangan tertanggal 14 Oktober 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Dalam Pokok Perkara/ Konpensi:

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan aquo kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat. Oleh karena itu berdasarkan **Pasal 163 HIR/283 RBg jo Pasal 1865 KUHPerdara** Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil gugatannya.
- Bahwa dalam Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat, Penggugat telah melakukan wanprestasi sama sekali tidak melaksanakan dan belum pernah membayarkan uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Penggugatpun tidak pernah memberikan keuntungan dari hasil panen

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 9 dari 47

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)



ayam sebanyak tiga kali, serta Penggugat tidak pernah memberikan uang untuk membeli tanah milik Tergugat I, kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II. Sehingga jelas berdasarkan Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020 Pasal 11 menyebutkan: "Apa bila terjadi One Prestasi salah satu pihak maka kedua belah pihak wajib membuat kesepakatan baru untuk menyelesaikan masalah dengan tetap mengacu ke Pasal 5".

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II akan menanggapi perkara ini secara khusus saja sesuai dengan isi surat gugatan Penggugat dan bukan secara satu persatu. Maka tidaklah tepat gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, sebab tidak ada kerugian bagi Penggugat, justru sebaliknya Tergugat I, Tergugat II yang dirugikan oleh Penggugat karena telah wanprestasi belum pernah membayarkan uang sewa maupun uang untuk membeli tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 milik Tergugat I kepada Tergugat I, Tergugat II.

2. Bahwa Penggugat sudah panen menjual ayam sebanyak tiga kali, dan sudah meraup keuntungan dari hasil ternak ayam. Sehingga mengenai biaya renov, biaya ijin warga sebesar Rp.97.153.500 menjadi tanggung jawab kewajiban Penggugat sebagai penyewa lahan, dan bukan kewajiban Tergugat I, Tergugat II sebagai pemilik lahan.

3. Bahwa Penggugat tidak pernah membayarkan angsuran kredit Tergugat I dan Tergugat II di PT.BPR Bank Klaten sebesar Rp.8.000.000, sebab jelas akad kredit antara PT.BPR Bank Klaten dengan Tergugat I, Tergugat II dan yang menjadi agunan adalah tanah milik Tergugat I.

4. Bahwa Penggugat tidak ada kaitannya dengan akad kredit antara PT.BPR Bank Klaten (Turut Tergugat) dengan Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akad kredit di PT.BPR Bank Klaten, sehingga tidak mungkin Penggugat membayarkan angsuran kredit Tergugat I dan Tergugat II.

5. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020 berdasarkan Pasal 10 menyebutkan: "Kerusakan dan perbaikan kandang dan peralatan kandang selama perjanjian ini adalah tanggung jawab penuh pihak kedua (Penggugat)". Sehingga dalil Penggugat mengenai biaya renopasi, biaya ijin dan membantu angsuran BPR Bank Klaten dengan total biaya sebesar Rp.97.153.500 tidak berdasarkan hukum, Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga membingungkan, untuk itu mohon harus ditolak.

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 10 dari 47



6. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita dan petitum tidak jelas tidak sinkron, dan dalam suatu perjanjian sewa beli tersebut Tergugat I dan Tergugat II adalah bukan sebagai wakil pialang dalam suatu perjanjian sewa beli dengan Penggugat. Sehingga tidak ada dasar alasan Tergugat I, Tergugat II menanggung semua kerugian Penggugat.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai suatu perjanjian sewa beli sebagaimana didalilkan dalam posita maupun dalam petitum gugatan bukanlah masalah mendasar sehingga tidak ada dasarnya untuk dipertimbangkan, karena hal demikian tidak ada pelanggaran norma-norma kesusilaan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, justru Penggugat lah yang telah melakukan pelanggaran hukum telah melakukan pemasangan sepanduk dilahan tanah milik Tergugat I, Tergugat II yang bertuliskan: **"TANAH DAN BANGUNAN DALAM SENGKETA PERKARA PERDATA NO.92/Pdt.G/2020/PN.KIn"**.

8. Bahwa dalam suatu perjanjian sewa beli untuk lahan ternak ayam tersebut, disamping bisa memberikan keuntungan ada juga resiko kerugian karena dalam setiap perjanjian sewa untuk ternak ayam pasti ada resikonya dan resiko mengenai keamanan kandang, didemo, ijin, dan sebagainya adalah sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penggugat, karena hal tersebut merupakan resiko Penggugat.

9. Bahwa Tergugat I, Tergugat II telah melaksanakan perjanjian atas nama Penggugat sesuai aturan hukum yang ditetapkan. Meskipun mengenai perjanjian sewa beli tanah dan kandang milik Tergugat I, Penggugat belum pernah membayar uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II, dan mengenai Penggugat akan membeli tanah SHM No. No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 milik Tergugat I tidak pernah dilakukan oleh Penggugat alias Nihil. Sehingga dengan demikian jelas bahwa suatu perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II adalah batal demi hukum.

10. Bahwa didasari keinginan untuk mendapatkan keuntungan melalui Tergugat I, Tergugat II, tetapi Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati. Dan Penggugat sendiri tidak pernah membayar uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II, bahkan Penggugat sudah panen sebanyak tiga kali tetapi tidak pernah memberikan keuntungan kepada Tergugat I, Tergugat II. Maka tidaklah tepat apa bila gugatan Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum, dan

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.KIn halaman 11 dari 47



Penggugat sendiri yang telah melakukan wanprestasi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli yang menjadi kewajibannya Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II.

11. Bahwa ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp.594.153.500 dan bunga 10,2% adalah tidak relevan ditinjau dari segi yuridis, tidak ada dasar hukumnya, mengada-ada dan silahkan untuk dibuktikan. Dan setiap tuntutan hukum yang berkaitan dengan nilai materil/ immateril secara rinci dan harus membuktikan kerugian tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat **DITOLAK**.

12. Bahwa tuntutan pembayaran ganti rugi yang dimohonkan Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan sangat tidak relevan dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan sebab faktanya Tergugat I, Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat semata-mata didasarkan oleh kekecewaan.

13. Bahwa permohonan ganti rugi yang hanya didasarkan rasa kecewa dan putus asa harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima menunjuk **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3138 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997** yang berbunyi: ***"Bahwa ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan"***.

14. Bahwa sesuai fakta hukum yang Tergugat I, Tergugat II ungkapkan tersebut diatas, tidak ada pelanggaran maupun perbuatan melawan hukum kepada Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dengan demikian sepatutnya permohonan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat diatas **DITOLAK** menunjuk **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987** yang berbunyi: ***"Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum."***

15. Bahwa mengenai tanah SHM No. No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 atas nama Muji Lestari hanya disewa oleh Penggugat tetapi uang sewatidak dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan tanah tersebut bukan sebagai jaminan kepada Penggugat.

16. Bahwa Penggugat mengada-ada dalam meminta sita jaminan karena obyek dan kepemilikan barang-barang yang diminta untuk

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman **12** dari **47**



diletakan sita jaminan tidak jelas dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya permohonan sita terhadap obyek SHM No.00174 atas nama Muji Lestari tersebut harus DITOLAK, menunjuk kepada **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 danurisprudensi Mahkamah Agung No.597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984** yang berbunyi: ***“Penggugat tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk sita jaminan (Coservatoir Beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan”.***

“Sita jaminan yang akan diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 HIR tidak dibenarkan.”

17. Bahwa mengenai tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp.5.000.000 perhari sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, ini adalah tidak jelas dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, dan dalil Penggugat dalam posita gugatan yang meminta supaya putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan verzet, banding maupun kasasi sangat tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, karena permohonan tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 tahun 2001.

2. Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konpensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II mohon agar semua yang telah dikemukakan dalam pokok perkara/Konpensi tersebut diatas secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali menjadi satu kesatuan dalam Rekonpensi ini.
3. Bahwa dalam perjanjian sewa beli antara Penggugat Rekonpensi I, Penggugat Rekonpensi II dengan Tergugat Rekonpensi mengenai tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 atas nama Ny.Muji Lestari yang terletak di Desa Nangsi, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dan tanah SHM No.4289 luas 97 m2 tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah wanprestasi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli, tapi malah Tergugat Rekonpensi

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 13 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan gugatan konpensasi kepada Penggugat Rekonpensasi I dan Penggugat Rekonpensasi II.

5. Bahwa dalam perjanjian sewa beli antara Penggugat Rekonpensasi I, Penggugat Rekonpensasi II dengan Tergugat Rekonpensasi, Tergugat Rekonpensasi tidak pernah melaksanakan yang menjadi kewajibannya, tidak pernah membayar uang sewa maupun kredit angsuran di PT.BPR Bank Klaten (Tergugat III). Sehingga Penggugat Rekonpensasi I dan Penggugat Rekonpensasi II telah dirugikan atas perbuatan Tergugat Rekonpensasi selama menyewa lahan tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 atas nama Ny.Muji Lestari, barang-barang milik Penggugat Rekonpensasi I dan Penggugat Rekonpensasi II telah hilang dan Penggugat Rekonpensasi I yang telah membayarkan tagihan listrik, dengan rincian kerugian sebagai berikut:

- 2 buah alat Hiter, satu hiter seharga Rp.12.500.000 X 2 = Rp.25.000.000,-
- 3 buah regulator dan selang, satu regulator dan selang seharga Rp.350.000 X 3 = Rp.1.050.000,-
- 4 buah dinamo, satu dinamo seharga Rp.1.500.000 X 4 = Rp.6.000.000,-
- 6 gas olet, satu gas seharga Rp.1.000.000 X 6 = Rp.6.000.000,-
- Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.19.330.932.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.7.529.724.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Margianto Tarif/Daya: 12/22000 VA sebesar Rp.5.893.756.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Margianto Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.4.329.806.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.182.430.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.173.930.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.1.621.693.

Total jumlah keseluruhan sebesar Rp.95.112.271

6. Bahwa Tergugat Rekonpensasi telah melanggar isi perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020 yaitu: Pasal 3 yang menyebutkan: "Luas tanah

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 14 dari 47

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

yang dijual adalah sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.00174/Nangsri seluas 2.325 m2 atas nama Ny.Muji Lestari yang terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten”.

Pasal 4 menyebutkan: “Rp.3.710.000.000 akan dibayar kepada Bank Klaten sesuai surat perjanjian kredit terlampir, Rp.700.000.000 akan dibayarkan kepada pihak pertama (Penggugat Rekonpensi I, II).

pasal 5 menyebutkan “cara pembayaran:

- a. Total uang yang harus dibayarkan kepada pihak pertama akan dilunasi dalam jangka 2 (dua) tahun atau 15 kali panen.
- b. Cicilan akan diberikan setelah ada pencairan RHPP dari kemitraan.
- c. Cicilan minimum yang harus diberikan adalah Rp.2000 perekor cek in.
- d. Pihak pertama menerima konpensasi atas cara pembayaran tersebut sebesar Rp.500 perekor doc total cek in.
- e. Konpensasi akan diberikan maksimal tujuh hari setelah DOC Check in.

7. Bahwa sebenarnya Tergugat Rekonpensilah yang membuat konsep Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020, namun Tergugat Rekonpensi sendirilah yang tidak pernah melaksanakan isi perjanjian sewa beli tersebut diatas, dan tidak pernah membayarkan hal tersebut kepada Penggugat Rekonpensi I, Penggugat Rekonpensi II maupun kepada Tergugat III konpensi mengenai angsuran, dan akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi I, dan Penggugat Rekonpensi II merasa telah dirugikan, dilecehkan atas perbuatan Tergugat Rekonpensi sesuai Pasal 4 yaitu sebesar $\text{Rp.3.710.000.000} + \text{Rp.700.000.000} = \text{Rp.4.410.000.000}$.

8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat Rekonpensi, mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo berkenan untuk menerima dan sekaligus menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi dengan total keseluruhan tersebut diatas sebesar $\text{Rp.95.112.271} + \text{Rp.4.410.000.000} = \text{Rp.4.505.112.271}$.

9. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon pula agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 15 dari 47

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

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, terbukti dalil-dalil Penggugat (Andy Kristianto) yang menyatakan Tergugat I (Muji Lestari), Tergugat II (Marjono) telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Justru sebaliknya Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi tidak melaksanakan kewajibannya terhadap perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020.

Atas alasan hukum dan fakta hukum tersebut diatas, Tergugat Kompensi I/Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi II mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan dalam putusannya memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR;

1. Dalam Pokok Perkara/Kompensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya.
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

2. Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi wanprestasi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020.
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian atas barang-barang milik Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II telah hilang dan Penggugat Rekonpensi I yang telah membayarkan tagihan listrik, dengan rincian kerugian sebagai berikut:
 - 2 buah alat Hiter, satu hiter seharga Rp.12.500.000 X 2 = Rp.25.000.000,-
 - 3 buah regulator dan selang, satu regulator dan selang seharga Rp.350.000 X 3 = Rp.1.050.000,-
 - 4 buah dinamo, satu dinamo seharga Rp.1.500.000 X 4 = Rp.6.000.000,-
 - 6 gas olet, satu gas seharga Rp.1.000.000 X 6 = Rp.6.000.000,-
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.19.330.932.
 - Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya: 12/82500 VA sebesar Rp.7.529.724.

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 16 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tagihan listrik kandang ayam bulan september 2020 nama Margianto Tarif/Daya: 12/22000 VA sebesar Rp.5.893.756.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Margianto Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.4.329.806.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.182.430.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/82500 sebesar Rp.9.173.930.
- Tagihan listrik kandang ayam bulan agustus 2020 nama Muji Lestari Tarif/Daya 12/22000 VA sebesar Rp.1.621.693.

Total jumlah keseluruhan sebesar Rp.95.112.271

4. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli tanggal 18-05-2020, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II sebesar $Rp.3.710.000.000 + Rp.700.000.000 = Rp.4.410.000.000$.

5. Menghukum kepada Tergugat Rekonpesi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II dengan total keseluruhan tersebut diatas sebesar $Rp.95.112.271 + Rp.4.410.000.000 = Rp.4.505.112.271$.

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan jawaban sekaligus Rekonvensi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat tidak Lengkap Subyek Hukumnya:

1.1. Gugatan Penggugat tidak lengkap subyek hukumnya, karena gugatan Penggugat pada posita 7 gugatan Penggugat I telah mendalilkan pada tanggal 10 Juli 2020 usaha dan pengelolaan peternakan ayam milik Penggugat di Desa Nangsri telah di Demo oleh warga Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten akibat adanya demo warga Desa Nangsri,

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 17 dari 47

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)



Penggugat hanya sekali panen dan tidak berani melanjutkan sehingga menderita kerugian materiil dan imateriil.

1.2. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat dari **adanya Demo Warga Nagsri**, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten sehingga Warga Nagsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten wajib diikutsertakan sebagai Tergugat dalam gugatan karena Penggugat mendalilkan kerugian dari Penggugat ditimbulkan adanya **demo Warga Nagsri**, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten, oleh karena gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan warga Nagsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten **mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak.**

2. Gugatan Penggugat Belum Waktunya (*Premature*).

2.1. Bahwa terhadap obyek gugatan adalah sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya tercatat SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nagsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nagsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) terhadap obyek sengketa Sesuai dengan perjanjian kredit **Nomor : PT.BPR.BK/01.03.0003277. 18/XII/2018** tertanggal 05 Desember 2018 Telah digunakan sebagai agunan/jaminan kredit kepada Tergugat III sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) dengan jangka waktu tenor/ **jatuh tempo selama 115 bulan yang berakhir pada tanggal 19 Juli 2039.**

2.2. Bahwa oleh karena terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nagsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nagsri/2014, tertulis atas nama: Muji Lestari Nyonya (Tergugat I) digunakan sebagai agunan/jaminan yang baru akan **berakhir tanggal 19 Juli 2039** sehingga secara hukum gugatan Penggugat diajukan belum pada waktunya (*premature*).

3. Obyek Gugatan Bertentangan dengan Norma Hukum, Norma Keputusan Norma Kesusilaan .

3.1. Bahwa terhadap obyek perjanjian sewa jual beli sesuai Perjanjian **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** dengan pemberian jaminan SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nagsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nagsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman **18** dari **47**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) tanggal 05 Desember 2018 Oleh Tergugat I dan Tergugat II digunakan sebagai Borg / agunan kredit kepada Tergugat III sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) .

3.2. Bahwa dalam ketentuan pasal 3 ayat (2) , ayat (3) dan ayat (4) perjanjian kredit **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** telah ditekaskan sebagai berikut :

- Pasal 3 ayat (2) menjelaskan, "*barang-barang tersebut adalah milik Pihak Kedua / Pihak Ketiga, tetapi dengan adanya perjanjian ini kepemilikan hak atas barang-barang tersebut beralih kepada Pihak Pertama karena adanya penyerahan hak kepada Pihak Pertama.*"

- Pasal 3 ayat (3) menjelaskan "*pihak Kedua/Pihak Ketiga wajib memelihara dan merawat barang-barang tersebut sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.*"

- Pasal 3 ayat (4) menjelaskan "*Pihak Kedua/ Pihak Ketiga dilarang menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama.*"

3.3. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 3 ayat (3) dan (4) Perjanjian Kredit Dengan Pemberin Jaminan **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** menurut hukum terhadap SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) yang digunakan sebagai obyek perjanjian sewa beli oleh Tergugat I dan Tergugat II.

3.4. Bahwa terhadap obyek gugatan telah dibebani hak Tanggungan/APHT telah tercatat atasnama PT. BPR Bank Klaten (Perseroda) obyek sengketa kepemilikannya telah beralih kepada PT. BPR Bank Klaten (Perseroda) karena digunakan sebagai agunan, obyek sengketa dijadikan obyek sewa-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat III sehingga obyek sengketa yang berupa perjanjian sewa beli tertanggal 18 Mei 2020 bertentangan dengan norma hukum, norma kesusilaan dan norma kepatutan.

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obbscurrible*)

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman **19** dari **47**

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)



4.1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mencampuradukan beberapa peristiwa hukum yakni Gugatan Wanprestasi, Gugatan Pengesahan Sewa-Beli dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

4.2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita No. 2 dan No. 8 telah mendalilkan dan menuntut kerugian sebesar Rp. 97.153.500,- (Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) sebagai **biaya yang telah dikeluarkan atas renovasi kandang ayam di Wanu Tunggul dan Demang** pada hal Penggugat telah mendalilkan yang menjadi obyek gugatan hanya kandang ayam yang terletak di Ds. Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten, sedangkan kandang ayam yang berada di Wanu Tunggul dan Demang tidak pernah dijadikan sebagai obyek sengketa.

4.3. Bahwa Penggugat dalam Posita No. 3 maupun dalam petitum No. 8 gugatan telah mendalilkan bunga sebesar 10, 2% (sepuluh koma dua persen) Rp. 572.153.500,- (lima ratus tujuh puluh dua juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) diperoleh darimana tidak didalilkan dan tidak jelas.

4.4. Bahwa Penggugat dalam Petitum No. 2 dan No. 8 telah meminta tetapi dalam posita tidak didalilkan.

Dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut pada angka 4 sub. 4.1, 4.2, 4.3 dan 4.4 sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas (**Obbscurrible**).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap jawaban kami yang termuat dalam Eksepsi mohon dianggap termuat kembali dalam Konpensasi ini dan kami secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang kami akui dalam jawaban ini.

2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Posita No. 2 gugatan yang mendalilkan Penggugat telah membantu Tergugat I dan Tergugat II mengangsur atas hutangnya kepada Tergugat III/PT. BPR Bank Klaten sama sekali tidak benar, karena sejak Tergugat I dan Tergugat II menerima realisasi pinjaman dari Tergugat III belum pernah mengangsur.



3. Bahwa Tergugat III tidak mengetahui dan juga tidak diberi tahu baik secara lisan maupun tertulis oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Penggugat terhadap tanah sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya tercatat SHM No. 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA digunakan sebagai obyek sewa-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.

4. Bahwa terhadap sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya tercatat SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA sesuai dengan Perjanjian Kredit dengan Pemberian Jaminan **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018**, oleh Tergugat I dan Tergugat II telah digunakan sebagai agunan kepada Tergugat III atas pinjaman sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang saat ini telah mengalami wanprestasi.

5. Bahwa sesuai ketentuan pasal 3 ayat (4) **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** telah ditegaskan:

“Pihak Kedua/Pihak Ketiga dilarang menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama”

Dengan menelaah ketentuan Pasal 3 ayat (4) tersebut sehingga secara hukum perjanjian sewa-beli tertanggal 18 Mei 2020 terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA, antara Penggugat sebagai Pihak Kedua, Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Pertama tidak sah menurut hukum.

6. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten sebagaimana dalam Posita No. 9 gugatan wajib untuk ditolak karena Tergugat III dengan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun.



7. Bahwa terhadap tuntutan *dwangsom* maupun putusan ini dapat didalilkan terlebih dahulu (*Ultvoorbaar Bij Voorraad*) layak untuk ditolak karena tidak berdasarkan fakta-fakta hukum.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa terhadap dalil Jawaban kami yang termuat dalam dalil-dalil Eksepsi dan dalil dalam Konpensasi mohon dianggap terbaca kembali dalam dalil Rekonpensasi.
2. Bahwa oleh karena secara otentik terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA sebagaimana termuat dalam pasal 3 ayat (4) dalam Perjanjian Kredit Pemberian Jaminan **No. PT.BPR.BK /01.03. 0003277.18/XII/2018** secara jelas dan tegas masih dalam penguasaan Penggugat Rekonpensasi III/Tergugat Konpensasi III.
3. Bahwa oleh karena terhadap sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten telah digunakan sebagai obyek perjanjian sewa-beli telah bertentangan dengan ketentuan pasal 3 ayat (4) dalam Perjanjian Kredit Pemberian Jaminan **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** maka menurut hukum perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 adalah cacat hukum.
4. Bahwa oleh karena perjanjian sewa beli tertanggal 18 Mei 2020 yang dibuat oleh Tergugat Reonpensasi/Penggugat Konpensasi dengan Tergugat Konpensasi I dan Tergugat Konpensasi II cacat hukum maka menurut hukum Perjanjian Sewa Beli tanggal 18 Mei 2020 tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon dengan Hormat Kepada Majelis Hakim Pemeriksa ini dan berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On van Kelijk verklaard*).

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 22 dari 47



DALAM KONPENS I :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENS I :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi III/ Tergugat Konpensi III untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara hukum Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 cacat menurut hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 yang dibuat Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan Tergugat Konpensi I dan Tergugat Konpensi II tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya.

DALAM KONPENS I DAN REKONPENS I :

Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik tertanggal 4 November 2020, selanjutnya Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 11 November 2020, baik Replik maupun Duplik tersebut secara lengkap terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotocopy Perjanjian Sewa Beli, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Surat Aduan Polusi yang Ditimbulkan Oleh Peternakan Ayam, surat bukti mana Screen Shoot dari HP dan bermeterai cukup diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 00174 atas nama Muji Lestari Nyonya, surat bukti mana telah dicocokkan tidak ada aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Rincian Bukti Biaya Borongan Renovasi Kandang Ayam Mengikuti Harga dari CV. Sandy Jaya Makmur/Randy Jaya Farm,

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 23 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.4;

5. Keping CD yang berisi Video Pemanas Mesin Kandang Ayam, selanjutnya bukti mana diberi tanda P.5;

6. Keping CD yang berisi Video sebagian Barang Rosok yang dibuang dan sisa obat-obatan ternak ayam yang masih ada dan tetap masih tersimpan di Kandang ayam Ds. Nangsri, selanjutnya bukti mana diberitanda P.6;

7. Fotocopy Screenshoot WhatsApp tertanggal 9 September 2020, surat bukti mana dari screenshoot HP dan bermeterai cukup diberi tanda P.7;

8. Fotocopy ScreenShoot dari HP transfer tanggal 16 Juli 2020 sebesar Rp. 3.000.000.- (tiga juta rupiah) , surat bukti mana dari screenshoot HP dan bermeterai cukup diberi tanda P.8;

9. Fotocopy ScreenShoot dari HP transfer tanggal 17 Juli 2020 sebesar Rp. 3.000.000.- (tiga juta rupiah) , surat bukti mana dari screenshoot HP dan bermeterai cukup diberi tanda P.9;

10. Fotocopy Print Out dari HP foto 2 buah hiter milik Tergugat I dan II merk super sever dan guardian, surat bukti mana dari foto HP dan bermeterai cukup diberi tanda P.10;

11. Fotocopy Print Out dari HP foto tanggal 27 Agustus 2020, semua pintu kandang ayam bagian dalam maupun pintu luar telah dikuasai dan telah digembok oleh Tergugat, surat bukti mana dari foto HP dan bermeterai cukup diberi tanda P.11;

12. Fotocopy transfer tertanggal 06 Juni 2020 dari Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 19.000.000.- (sembilan belas juta rupiah) untuk sewa kandang panen pertama, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.12;

13. Fotocopy transfer tertanggal 24 Juni 2020 dari Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 15.500.000.- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk sewa kandang panen kedua, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.13;

14. Fotocopy transfer tertanggal 30 Juli 2020 dari No. Rek. Penggugat Bank Jateng kepada Nomor Rekening PT. BPR Bank Klaten sebesar Rp. 8.000.000.- (delapan juta rupiah), surat bukti mana telah

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 24 dari 47

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

dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.14;

15. Fotocopy Laporan riwayat kredit atas nama Muji Lestari (Tergugat I) periode 05 Desember 2018 s/d 30 April 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.15;

16. Fotocopy whatsapp antara Penggugat dengan Bapak Tulus Yuniarto, SE selaku Direktur Utama PT. BPR Bank Klaten (Persero) tanggal 29 Mei 2020 dan screenshot Whatsapp antara Penggugat dengan Opan selaku Pejabat Kredit PT. BPR Bank Klaten (Persero) sejak tanggal 29 Juli 7 Agustus 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda P.16;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di persidangan telah mengajukan para saksi dibawah sumpah yang didengar keterangannya dipersidangan sebagai berikut :

1. HENRY YUWONO ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bekerja pada Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mendapat upah dari Penggugat ;
- Bahwa saksi Penggugat sebagai Mandor ;
- Bahwa saksi dijanjikan oleh Penggugat akan mendapatkan bonus dari Penggugat kalau hasil panen bagus ;
- Bahwa saksi tidak digaji oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat sudah 2 (dua) dua kali panen tapi saksi tidak mendapatkan bonus ;
- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan karena saksi pernah menjadi mandor di kandang ayam yang terletak di daerah Nangsri milik Andi ;
- Bahwa saksi tahu adanya perjanjian sewa beli antara Penggugat dengan Muji Lestari dan Marjono ;
- Bahwa saksi pernah membaca dan melihat perjanjian sewa beli tersebut ditunjukkan bukti P.1
- Bahwa posisi saksi di perjanjian sewa beli tanggal 18 Mei 2020 sebagai saksi yang ikut tanda tangan perjanjian sewa beli ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 25 dari 47



- Bahwa atas perjanjian sewa beli tersebut saksi bersama Pak Marjono, Bu Muji dan Pak Ahmad pernah datang ke Notaris ;
- Bahwa setelah di Notaris perjanjian sewa beli dibacakan oleh Notaris dihadapan para pihak yang hadir ;
- Bahwa maksud dari perjanjian sewa beli bukti P.1 adalah Andi/Penggugat membayar dengan system cicilan sampai lunas kepada Bu Muji Lestari dan Pak Marjono, setelah lunas maka tanah dalam perjanjian beralih menjadi milik Penggugat ;
- Bahwa luas lahan obyek perjanjian 2.325 M2 atas nama siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi ditawarkan Andi/Penggugat untuk mengelola ayam di Klaten tetapi Andi menyampaikan ada Nego pembayaran angsuran ke Bank BPR Klaten dan kompensasi ;
- Bahwa hutang di BPR tersebut atas nama Bu Muji ;
- Bahwa berapa nilai hutangnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa isi Surat Perjanjian Sewa Beli Bu Muji dan Pak Marjono akan menjaga/menjamin kemandang ;
- Bahwa selama saksi mengurus kemandang ada kendala masalah perbaikan kemandang dan pada saat panen ada complain dari warga karena bau ;
- Bahwa warga complain karena mau minta kompensasi sejumlah dana tapi jumlahnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa kemandang ayam di desa Nangsri Manisrenggo pernah panen 2 kali kemudian saksi diusir kemudian siapa yang mengelola kemandang saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang mengusir saksi adalah Bu Muji katanya tidak ada bayar apa-apa, sedangkan selain masalah kelola kemandang saksi tidak tahu ;
- Bahwa setiap kali kemandang rusak yang memperbaiki Andi;
- Bahwa dalam perjanjian sewa beli pasal 7 ada klausul pihak pertama/Penggugat wajib membayar angsuran ke Bank BPR sedangkan kewajiban Bu Muji dan Pak Marjono adalah menjaga keamanan kemandang ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 26 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengelolaan kandang sepenuhnya saksi yang menjalankan mulai dari masuk ayam bibit baru, pakan ayam, obat-obatan dan kebersihan kandang sampai dengan panen ;
- Bahwa terhadap pembelian bibit ayam Bu Muji tidak terlibat ;
- Bahwa pada saat saksi mulai mengelola kandang ayam masih banyak harus dilakukan perbaikan dalam hal kandang masih bocor, tirai bocor sehingga udara luar masuk, lantainya banyak yang pecah harusnya lantai atas tidak boleh bocor sehingga ayam tidak jatuh ke lantai bawah ;
- Bahwa selain itu ada perbaikan yang harus dilakukan yakni penggantian kabel-kabel semula kabel kecil menjadi kabel besar, penggantian tandon air kecil diganti menjadi yang lebih besar dan penggantian pompa air juga diganti menjadi yang lebih besar, penggantian lampu-lampu serta penggantian regulator diganti kurang lebih 10 buah yang diganti;
- Bahwa pembatas antara lantai 1 dengan lantai di atasnya masih menggunakan bamboo yang dilemeki ;
- Bahwa saat awal dimulainya perjanjian penggunaan kandang ayam saat itu masih kosong setelah tanda tangan perjanjian baru diisi dengan ayam DOC ;
- Bahwa masa panen ayam pedaging adalah 35-40 hari;
- Bahwa setelah panen pertama apakah Andy setor angsuran ke BPR klaten atau tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa Andi pernah titip Rp. 8.000.000,- saksi lupa ;
- Bahwa setahu saksi Andy/Penggugat pernah titip uang keamanan Rp. 3.000.000,- untuk dikasihkan kepada Pak Jon/Marjono ;
- Bahwa panen ayam pertama dan kedua waktunya saksi sudah lupa ;
- Bahwa setelah panen ayam yang kedua ada demo warga yang menolak keberadaan kandang ;
- Bahwa berapa hasil panen saksi tidak tahu ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 27 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Andi/Penggugat telah menitipkan uang Rp. 3.000.000,- sebanyak 2 kali kepada Pak Marjono untuk diserahkan kepada warga sebagai dana keamanan ;
- Bahwa kapan diserahkan saksi tidak tahu ;
- Bahwa hasil panen ayam yang kedua saat harga ayam turun sehingga ayam dipanen setelah usia 40 hari lebih ;
- Bahwa saksi pernah diajak Pak Andi/Penggugat ke BPR oleh kemudian minta kepada saksi agar mengelola kandang ayam karena saat dikelola oleh Pak Jon/Marjono hasilnya jelek/tidak bagus ;
- Bahwa saksi diajak Andi beserta Bu Muji dan Pak Marjono ke BPR disana saksi bertemu dengan Mas Opan
- orang BPR ;
- Bahwa di Mas Opan bagian apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah angsuran yang harus dibayarkan ke BPR ;
- Bahwa sampai kapan angsuran harus dibayarkan saksi juga tidak tahu ;
- Bahwa saksi sesuai dengan Perjanjian Sewa beli bukti P.1 tugas Bu Muji dan Pak Marjono adalah menjaga keamanan kandang, namun setahu saksi mereka tidak berhasil mengamankan kandang dari warga ;
- Bahwa setahu saksi ada pembayaran sewa ke I dan Ke 2 bukti P.12 dan P.13 ;
- Bahwa saat di BPR diterima oleh orang Bank dan ada pembicaraan, yang saksi dengar orang Bank berkata semoga angsurannya bisa lancar ;
- Bahwa setahu saksi BU Muji memiliki tunggakan angsuran di Bank BPR Klaten namun berapa jumlahnya saksi tidak tahu ;

2. RAHMAD MUNANDARYONO ;

- Bahwa pada bulan Juli 2020 saksi pernah diminta oleh adek saksi yang bernama Fajar bekerja sebagai jasa angkut pada kandang ayam yang ada di Kecamatan Manisrenggo Klaten untuk membawa Hitter atau pemanas didaerah Cinderejo Solo rumah Pak Andy ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 28 dari 47

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)



- Bahwa saksi tidak dibayar karena saat itu saksi hanya membantu adik saksi karena mobilnya rusak ;
- Bahwa Hitter yang dipindahkan sebanyak 2 buah dibawa dari Solo ke kandang ayam Klaten ;
- Bahwa tepatnya letak kandang ayam dimana saksi tidak tahu tidak hapal namanya tapi saksi pernah kesana;
- Bahwa yang menurunkan Hitter saksi sendiri dibantu anak buah kandang lalu diletakkan didepan kandang ;
- Bahwa merk Hitter yang dibawa saksi tidak tahu kemudian ditunjukkan bukti P.10 dan saksi membenarkan Hitter tersebut bermerk Guardian ;
- Bahwa setelah Hitter diturunkan lalu saksi kembali ke Solo dengan membawa 100 karung kosong dan Hitter dari kandang dibawa ke Solo untuk ditukar ;
- Bahwa kenapa ada pertukaran Hiter dari Solo ke kandang Klaten dan sebaliknya saksi tidak tahu ;
- Bahwa setelah menurunkan Hitter dari Solo dan membawa Hitter dari Kandang Klaten ke mobil lalu saksi berangkat ke Yogya untuk mengambil pot lalu kembali lagi ke Solo untuk mengantarkan Hitter yang dari Klaten ;
- Bahwa Hitter yang dari kandang Klaten dalam keadaan rusak atau tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa Hitter dibawa ke Cinderejo rumah Andi bukan dibawa ke bengkel ;
- Bahwa Hitter yang dari kandang ditukar dengan Hitter yang dari Solo fisiknya sama ;
- Bahwa saat itu saksi tidak disertai surat atau lisensi untuk membawa Hitter ;
- Bahwa yang bekerja pada Andi adalah adik saksi. Sedangkan saksi hanya menolongnya karena saat itu mobilnya trouble ;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang adik saksi belum diongkosi ;
- Bahwa saksi juga belum diberi upah ;
- Bahwa letak pasnya kandang ayam saksi tidak tahu akan tetapi saksi dapat memastikan bahwa kandang ayam

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 29 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertingkat warna catnya biru dari jalan utara masuk ke kiri
agak ditengah sawah ;

-Bahwa saat saksi menurunkan dan menaikkan Hitter di
kandang ayam Klaten apakah ada aktivitas kandang ayam
saksi tidak tahu ;

-Bahwa saksi tidak tahu nama mandor kandang ayam di
Klaten ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawaban dan Rekonvensi
Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi telah mengajukan
bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Sewa Beli tanggal 18-05-2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-3;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan dengan masyarakat Dukuh Dumung dan Dukuh Tegal Cucukan tanggal 29 Juli 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-4;
3. Fotokopi Daftar Kerugian tanggal 01 Agustus 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-5;
4. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik tanggal 21-08-2020 jumlah tunggakan sebesar Rp. 4.392.806 (empat juta tiga ratus sembilan puluh dua delapan puluh enam ribu rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-6;
5. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik tanggal 24-08-2020 jumlah tunggakan sebesar Rp. 9.173.930 (sembilan Juta seratus tujuh puluh tiga sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-7;
6. Fotokopi Tagihan Listrik tanggal 28-08-2020 sebesar Rp. 1.621.193. (satu juta enam ratus dua puluh satu seratus sembilan puluh tiga ribu rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-8;
7. Fotokopi Tagihan Listrik tanggal Agustus 2020 sebesar Rp. 9.182.430. (sembilan juta seratus delapan puluh dua empat ratus tiga puluh ribu

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 30 dari 47

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

rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-9;

8. Fotokopi Tunggakan Tagihan Listrik tanggal 22-09-2020 sebesar Rp. 19.330.932.- (sembilan belas juta tiga ratus tiga puluh sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II-10;

9. Fotokopi Tagihan Listrik tanggal 22-09-2020 sebesar Rp. 7.529.724.- (tujuh juta lima ratus dua puluh sembilan tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II- 11;

10. Fotokopi Tagihan Listrik tanggal 22-09-2020 sebesar Rp. 5.893.756.- (lima juta delapan ratus sembilan puluh tiga tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah), surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II- 12;

11. Fotokopi Foto bertuliskan Tanah dan Bangunan dalam Sengketa perkara perdata No. 92/Pdt.G/2020/PN Kln, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.I,II- 13;

Menimbang bahwwa selain bukti surat Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi telah mengajukan pula para saksi dipersidangan yang memberikan keterangan sebagai berikut :

1. HERY SULISTYO

- Bahwa adalah orang kandang ayam yang berada di Manisrenggo Klaten ;
- Bahwa setahu saksi kandang ayam adalah milik Bu Muji hanya saja kerja sama dengan Pak Andi ;
- Bahwa saat itu saksi minta kerja kemudian dikenalkan dengan Pak Andi ;
- Bahwa saksi mulai kerja dengan Pak Andi sejak setelah lebaran tahun yang lalu selama 3 kali periode panen ;
- Bahwa kalau dihitung dengan bulan kurang lebih sekitar 4 (empat) bulan ;
- Bahwa tugas saksi sebagai kepala kandang mengkoordinir anak kandang ;
- Bahwa tenaga anak kandang di Selatan ada 5 orang di utara ada 4 orang ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 31 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada 2 kandang di Manisrenggo, kandang Selatan satu lokasi tapi 3 (tiga) lantai, dan di sebelah Utara ada 2 kandang namun lokasinya berbeda ;
- Bahwa saat awal bekerja saksi diminta Pak Andi untuk membawa 5 orang sebagai anak kandang, yang semuanya dibawa saksi dari Ngandong Boyolali ;
- Bahwa saksi punya pengalaman pelihara ayam sehingga Pak Andi percaya saksi untuk mengelola ayam ;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Henry sebagai pengelola kandang setiap kali saksi butuh keperluan kandang mintanya kepada Pak Henry ;
- Bahwa setiap harinya Pak Hendri tidak selalu ada di kandang, namun kalau saksi selalu ada di kandang ;
- Bahwa tugas saksi bersama anak kandang adalah membersihkan kandang dan memberi makan ayam ;
- Bahwa awal kerja saksi dengan Pak Andi dijanjikan kerja borongan upah saksi sebesar Rp. 450,- (empat ratus lima puluh rupiah) per ekor dan dibayarkan setiap kali panen ;
- Bahwa saksi sudah mengalami 3 kali panen ayam namun upah saksi belum dibayarkan oleh Pak Andi ;
- Bahwa saksi sudah terima cash bon sejumlah +/- Rp. 5.000.000,- dari Pak Andi yang nantinya akan dikurangkan dari upah saksi ;
- Bahwa casbon Rp. 5 juta tersebut dipakai saksi untuk kebutuhan sehari-hari dan untuk dikirimkan kekeluarga saksi ;
- Bahwa cas bon tersebut dilakukan secara bertahap tidak sekaligus berapa kali casbon saksi sudah lupa namun jumlahnya +/- Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
- Bahwa untuk casbon saksi minta kepada Pak Andi seedangkan untuk keperluan kandang saksi minta kepada Pak Henry ;
- Bahwa panen ayam terakhir dikandang selatan kurang lebih 50.000 ekor ayam ;
- Bahwa setahu saksi pemilik usaha ayam adalah Pak Andy bukan Bu Muji akan tetapi lahannya milik Bu Muji ;
- Bahwa setahu saksi Pak Andi sewa dari Bu Muji tahunya pas ada ramai-ramai di kandang anak kandang disuruh pulang oleh Pak Henry dan pintu kandang disuruh kunci semua ;
- Bahwa apa sebab anak kandang disuruh pulang saksi tidak tahu ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 32 dari 47

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada demo warga yang keberatan dengan keberadaan kandang ayam ;
- Bahwa sewaktu ditinggal anak-anak kandang, kandang ayam dalam keadaan kosong karena sudah selesai panen ;
- Bahwa untuk mencukupi operasional kandang sehari-hari dicukupi oleh Pak Andi tetapi kalau untuk urusan kandang mintanya kepada Pak Henry ;
- Bahwa Hitter sudah ada di kandang karena bawaan dari kandang ;
- Bahwa untuk pembayaran listrik saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada pemutusan listrik kandang dari PLN ;
- Bahwa setahu saksi kandang ayam di sebelah selatan sudah panen sebanyak 3 kali diambil oleh PT GUT dengan cara mengambil sendiri ayam-ayam tersebut dari kandang ;
- Bahwa dengan PT GUT dijual hasil perkilo seharga Rp. 18.000,- dan Pak Andy menyediakan tempat sedangkan PT GUT menyediakan DOC dan pakannya ;
- Bahwa hasil panen 50.000 ekor ayam ditonase beratnya 90 ton ;
- Bahwa bagaimana cara pembayaran dari PT GUT kepada Pak Andy saksi tidak tahu ;
- Bahwa dikandang Nangsri ada 7 hitter yang kondisinya masih hidup ;
- Bahwa awal saksi mengelola kandang ayam Nangsri di kandang sebelah utara saat ayam umur 1 minggu pemanas mati lalu saksi ambil hitter dari kandang selatan 1 buah, kandang Utara ada 5 Hitter, diambil oleh Pak Tono 2 buah Hitter atas perintah Pak Henry lalu Pak Tono ambil lagi 1 (satu) Hitter yang dalam keadaan rusak untuk dibetulkan oleh tehnisi dari Yogya, pada saat ayam umur 25 hari Pak Gino ambil 1 Hitter lagi dibawa ke Sumberlawang saat itu saksi disuruh menaikkan ke dalam kendaraan pengangkut bersama 2 regulator ;
- Bahwa yang dibawa Pak Tono 2 Hitter atas perintah Pak Henry ; untuk dibawa ke Sumberlawang Sragen ;
- Bahwa kondisi Hitter saat itu dalam kondisi masih bisa hidup/tidak rusak ;
- Bahwa setahu saksi 2 Hitter tersebut sampai sekarang masih ada di Sumberlawang Sragen ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 33 dari 47

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kendaraan pengangkut yang dipakai saat itu adalah mobil pick up ;
- Bahwa setahu saksi 2 Hitter tersebut sampai sekarang belum kembali ke kandang di Nangsri ;
- Bahwa setahu saksi listrik di kandang ayan selatan belum pernah diputus oleh PLN dan belum pernah mati ;
- Bahwa pada saat bekerja di kandang ayam Nangsri saksi pernah melihat spanduk yang bertuliskan SENGKETA yang memasang adalah saksi atas perintah pengacara Pak Randi ditunjukkan bukti T.I.II-13 saksi membenarkan ;
- Bahwa yang dimaksudkan Pak Henry oleh saksi adalah Henry Yuwono, dan Pak Randi adalah Pak Andi ;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Pak Henry dan Pak Randy adalah rekan kerja, sebagai Bos adalah Pak Randy sedangkan Pak Henry sebagai karyawan Pak Randy ;
- Bahwa kandang ayam di Selatan di kampung Dumung lantai 3 sedangkan kandang yang Utara di kampung Waru Tunggal lantai 2 ;
- Bahwa saksi lebih dahulu bekerja di kandang utara hanya satu kali panen lalu dipindahkan ke kandang selatan ;
- Bahwa kandang Dumung lebih luas dibandingkan dengan kandang Waru Tunggal ;
- Bahwa saat panen saksi hanya membantu Pak Henry menimbang ayam ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Pengacara Pak Andi saat disuruh memasang spanduk dan yang kedua pada saat ada ramai-ramai anak kandang disuruh pulang saat itu ada Pengacara Pak Andi, Bu Muji, Pak Marjono, 5 (lima) orang anak kandang, tenaga panen 2 orang, Pak Halim (Kepala Unit PT. GUT) ada orang yang mengaku sebagai Polisi, ada yang mengaku sebagai Tentara dan beberapa orang saksi tidak kenal ;
- Bahwa ada pembicaraan dengan orang-orang tersebut namun saksi tidak tahu saksi pembicaraannya karena berada diluar di jalan depan, namun saksi mendengar rebut-ribut Pak Henry disuruh membayar tagihan listrik kata Bu Muji kalau tidak mau bayar pulang saja, lalu Pak Henry pulang duluan dan anak kandang disuruh untuk mengunci pintu kandang dan Pengacara Pak Andi yang menyegel ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 34 dari 47

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara Pak Andi dan Bu Muji apakah sewa lahan atau sewa kandang ;
- Bahwa jumlah Hitter di kandang Utara maupun Selatan semuanya ada 7 (tujuh) buah, yang utara ada 4 Hitter saat ayam umur 1 minggu ada masalah sehingga ambil 1 Hitter lagi dari kandang selatan jadi di utara ada 5 Hitter, sedangkan selatan ada 2 Hitter ;
- Bahwa saat mengambil Hitter di kandang Utara diangkut menggunakan mobil Pak Tono ;
- Bahwa Tono juga pekerja kandang tapi ia diluar kandang ;
- Bahwa setahu saksi Hitter milik Bu Muji ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada Hitter yang dipinjam Pak Andi ;
- Bahwa setahu saksi Hitter di kandang selatan dikembalikan 2 hiter lalu dinaikkan lagi 2 Hitter jadi hanya ditukar ;
- Bahwa Hitter yang rusak diservis oleh Mas Lintu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kondisi kandang apakah ada renovasi atau tidak ;
- Bahwa saat saksi datang belum terisi /belum ada anak ayam (DOC) lalu saksi melakukan persiapan selama 2 hari ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai regulator ;
- Bahwa dynamo/blower disetiap kandang masih bisa dipergunakan dan tidak rusak ;
- Bahwa ada berapa jumlah Gazolet saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi rebut-ribut yang terjadi dikandang saat itu adalah karena listrik yang tidak dibayar ;
- Bahwa Bu Muji meributkan Andi/Pak Randi bukan Bu Muji ;
- Bahwa saksi tidak tahu kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pak Randy kepada Bu Muji saksi tahunya hanya mengelola kandang ayam ;
- Bahwa pemilik pengelolaan kandang ayam adalah Pak Randy seharusnya listrik adalah tanggung jawab Pak Randy ;
- Bahwa setahu saksi PT GUT membayar hasil panen kepada Pak Randy 5 hari setelah panen ;
- Bawa setahu saksi ada 7 Hitter setelah kandang ditutup tinggal 5 Hitter masih kurang 2 Hitter ;

2. SUTONO

- Bahwa saksi adalah orang kandang ayam milik Pak Randy yang ada di daerah Manisrenggo ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 35 dari 47

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di Mansirenggo ada 2 kandang ayam Sebelah Utara dan selatan ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tenaga bersih-bersih diluar kandang memperbaiki kandang jika ada kerusakan, sejak setengah tahun yang lalu kira-kira sejak bulan Agustus tahun lalu ;
- Bahwa yang menyuruh saksi bekerja adalah Pak Randy/Pak Andi ;
- Bahwa tidak ada orang lain yang bertugas bersih-bersih kecuali saksi sendiri ;
- Bahwa anak kandang yang mengurus ayam ada 4 orang ;
- Bahwa Pak Henry adalah orang yang bertanggung jawab untuk mengurus ayam didalam kandang ;
- Bahwa saksi tidak tahu kerjasama antara Pak Randi dan Pak Henry ;
- Bahwa pengelola kandang adalah Pak Randi tapi pemilik lahan adalah Bu Muji ;
- Bahwa dasar perjanjian antara Pak Randi dan Bu Muji apakah karena jual beli atau sewa menyewa saksi tidak tahu ;
- Bahwa selama saksi bekerja di kandang ayam selatan baru mengalami satu kali panen waktunya kapan saksi tidak tahu ;
- Bahwa siapa yang memungut hasil panen kandang saksi juga tidak tahu ;
- Bahwa Bu Muji tidak pernah ada di kandang ayam, yang ada hanya Pak Henry dan Pak Randi ;
- Bahwa berapa isi kapasitas kandang saksi tidak tahu ;
- Bahwa cara pembayaran atas tenaga saksi awalnya dibayar secara bulanan setelah panen, namun setelah itu saksi tidak dibayar lagi ;
- Bahwa saksi dijanjikan Pak Randy akan dibayar per hari Rp. 100.000,-
- Bahwa saksi pernah menanyakan pembayaran yang harusnya dibayar Pak Randy kepada saksi melalui telpon namun sampai sekarang tidak dijawab ;
- Bahwa siapa yang membayar operasional kandang untuk pembayaran listrik saksi tidak tahu ;
- Bahwa awal saksi bekerja dengan Pak Randi sekitar bulan Agustus tahun lalu sekitar satu bulan lebih ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 36 dari 47

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja tidak ditentukan jamnya bisa pagi habis subuh atau sore hari sekitar jam 17.00 WIB ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada demo warga atas keberadaan kandang ;
- Bahwa saat panen saksi pernah diperintah oleh Pak Henry untuk membagikan ayam kepada warga sebanyak 60-70 ekor melalui RT, namun pagi harinya ada warga yang mengembalikan ayam 2 ekor ;
- Bahwa apa alasan warga mengembalikan ayam tersebut saksi tidak tahu ;
- Bahwa alasan saksi berhenti kerja di kandang karena tidak diupah dan cari kerjaan lain ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada ribut-ribut di kandang apalagi sampai ada yang minta kandang ditutup saksi tidak pernah dengar ;
- Bahwa setahu saksi 2 (dua) Hitter dikandang utara dibawa ke kandang selatan dengan mobil carry dan 2 Hitter lagi dibawa ke Sumberlawang ;
- Bahwa fungsi Hitter adalah sebagai alat pemanas ;
- Bahwa Hitter yang dibawa ke Sumberlawang dibawa ke sebuah kandang bukan dibengkel ;
- Bahwa saat mulai kerja saksi bersih-bersih kandang dan membetulkan paralon ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik Hitter tahunya hanya disuruh Pak Randy untuk dibawa ke Sumberlawang ;
- Bahwa saksi tidak tahu perbedaan pemanas Hitter dan Gazolet ;

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Permohonan Kredit dari Tergugat I, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Muji Lestari NIK 3310094605710002, surat bukti mana telah dicocokkan tidak ada aslinya dan bermeterai cukup dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Marjono NIK 3310091711700001, surat bukti mana telah dicocokkan tidak ada aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Marjono Nomor 3310090208066053,

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 37 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bukti mana telah dicocokkan tidak ada aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-4;

5. Fotokopi Akta Nikah antara Muji Lestari dengan Maryono, surat bukti mana telah dicocokkan tidak ada aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-5;

6. Fotokopi Surat Kuasa Menjual dari Muji Lestari kepada Tergugat III/PT. BPR Bank Klaten tertanggal 12 November 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-6;

7. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan yang dibuat oleh Marjono/Tergugat II tertanggal 12 November 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-7;

8. Fotokopi Formulir Permohonan Pinjaman yang diajukan oleh Tergugat I mengenai omset dan keuntungan rata-rata Tergugat I, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-8;

9. Fotokopi Laporan Penilaian Calon Debitur dari Pihak Lain, mengenai karakter Pemohon Kredit/Tergugat I tertanggal 21 Desember 2017, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-9;

10. Fotokopi Lembar Pertimbangan Komite Kredit, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-10;

11. Fotokopi Surat Persetujuan Pengajuan Pinjaman tertanggal 5 Desember 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-11;

12. Fotokopi Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No.PD.BPRBK/01.03.0003277.18/XII/2018 tertanggal 5 Desember 2018, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-12;

13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00174 atas nama Muji Lestari, Luas \pm 2.325 M2 yang terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-13;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 38 dari 47

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 teruat 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

14. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00789/2019 yang dibuat oleh Notaris Fransisca Endang Sri Jaminah, SH dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2019, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-14;

15. Fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi atas nama Muji Lestari pada bulan April 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-15;

16. Fotokopi Pertimbangan Komite Kredit (untuk permohonan Addendum) pada bulan April 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-16;

17. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit dengan Pemberian Jaminan No. PT. BPRBK/ADDPK/01.03.0001/842/V/2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-17;

18. Fotokopi Print Out Riwayat Kredit atasnama Muji Lestari tertanggal 23 November 2020, surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.III-18;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi menyatakan tidak mengajukan bukti saksi-saksi ;

Menimbang bahwa Majelis hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat atas obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang

Menimbang, bahwa tujuan dari pemeriksaan setempat adalah untuk memastikan apakah obyek yang disengketakan para pihak **benar adanya bukan fiktif dan memastikan tentang batas-batas tanah sengketa** sebagaimana diuraikan didalam gugatan Penggugat konvensi/ Tergugat rekonvensi maupun diuraikan didalam jawaban Tergugat konvensi/ Penggugat rekonvensi agar nantinya putusan dapat dijalankan dan tidak menjadi putusan yang bersifat *non executable*;

Menimbang bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulan masing – masing tertanggal 24 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 39 dari 47

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat Putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi

1. Gugatan Penggugat tidak lengkap Subyek hukumnya ;

Menimbang bahwa pada point eksepsi angka 1 Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyatakan Gugatan tidak lengkap subyek hukumnya yang mendalilkan pada tanggal 10 Juli 2020 usaha pengelolaan peternakan ayam di Desa Nangsri telah di demo oleh warga masyarakat Desa Nangsri sehingga Penggugat hanya sekali panen dan tidak berani melanjutkan sehingga mengalami kerugian, namun warga Desa Nangsri Kecamatan Manisrenggo Kabupaten Klaten tidak dikutsertakan mengakibatkan gugatan penggugat kurang pihak ;

Menimbang bahwa dalam HUKUM Acara Perdata yang sudah berjalan dengan bersumber pada ketentuan hukum yang tertuang dalam HIR dan Rbg para pihak yang diikutsertakan dalam proses perkara perdata adalah mereka yang mempunyai kepentingan langsung maupun tidak langsung dengan perkara tersebut, proses penentuan para pihak dalam perkara contentiosa atau perkara gugatan adalah menjadi hak dari inisiator perkara dalam hal ini pihak penggugat yang merasa haknya telah dilanggar dan merasa dirugikan oleh orang lain yakni Tergugat, dalam hal tertentu yang bersifat kasuistis dikenal juga pihak Turut Tergugat ;

Menimbang bahwa perihal warga Desa Nangsri Kecamatan Manisrenggo Kabupaten Klaten yang telah melakukan Demo terhadap keberadaan Kandang ayam yang berada di wilayah Desa Nangsri Kecamatan Manisrenggo Kabupaten Klaten sehingga mengakibatkan Penggugat hanya sekali panen dan tidak berani melanjutkan sehingga menderita kerugian, namun dalam perkara in casu oleh Penggugat warga Desa Nangsri yang melakukan demo tersebut tidak diajukan sebagai para pihak dalam perkara;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut diatas majelis hakim berpendapat Pengajuan siapa saja yang akan didudukkan sebagai pihak Tergugat adalah sepenuhnya menjadi hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan didudukkan sebagai Tergugat ;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 40 dari 47



Menimbang bahwa dalam Hukum Acara Perdata, Penggugat yang memiliki inisiatif terhadap berjalannya suatu perkara untuk menggugat orang lain yang dirasa melanggar dan merugikan dirinya namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat dan digugat. Pengajuan suatu gugatan haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hal yang dilanggar sehingga tidak semua orang bisa digugat dan menjadi Tergugat dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dalam gugatannya vide Yurisprudensi MARI tanggal 28 Oktober 1970 no.546 K/Sip/1970 dengan demikian eksepsi angka 1 dinyatakan ditolak ;

2. Gugatan Penggugat belum waktunya (Premature) ;

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan terhadap obyek gugatan adalah sebidang tanah beserta segala sesuatu diatasnya tercatat SHM No. 00174 terletak di Kelurahan /Desa Nangsri Kec. Manisrenggo Kabupaten Klaten seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I), terhadap obyek sengketa Sesuai dengan perjanjian kredit **Nomor : PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** tertanggal 05 Desember 2018 Telah digunakan sebagai agunan/jaminan kredit kepada Tergugat III sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) dengan jangka waktu tenor/ **jatuh tempo selama 115 bulan yang berakhir pada tanggal 19 Juli 2039.**

Menimbang bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut majelis hakim berpendapat hal tersebut harus dibuktikan pada saat acara pembuktian dengan memeriksa surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi oleh karena itu majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara untuk itu eksepsi tersebut dinyatakan ditolak ;

3. Obyek Gugatan Bertentangan dengan Norma Hukum, Norma Keputusan Norma Kesusilaan.

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan terhadap obyek perjanjian sewa jual beli sesuai Perjanjian **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** dengan pemberian jaminan SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama: MUJI LESTARI NYONYA (Tergugat I) tanggal 05 Desember 2018 Oleh Tergugat I dan Tergugat II digunakan sebagai Borg /agunan kredit kepada Tergugat III sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*), sebagaimana

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 41 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 3 ayat (2) , ayat (3) dan ayat (4) perjanjian kredit **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** telah ditegaskan sebagai berikut :

- Pasal 3 ayat (2) menjelaskan, "*barang-barang tersebut adalah milik Pihak Kedua / Pihak Ketiga, tetapi dengan adanya perjanjian ini kepemilikan hak atas barang-barang tersebut beralih kepada Pihak Pertama karena adanya penyerahan hak kepada Pihak Pertama.*"
- Pasal 3 ayat (3) menjelaskan "*pihak Kedua/Pihak Ketiga wajib memelihara dan merawat barang-barang tersebut sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.*"
- Pasal 3 ayat (4) menjelaskan "*Pihak Kedua/ Pihak Ketiga dilarang menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama.*"
- Bahwa terhadap obyek gugatan telah dibebani hak Tanggungan/APHT telah tercatat atasnama PT. BPR Bank Klaten (Perseroda) obyek sengketa kepemilikannya telah beralih kepada PT. BPR Bank Klaten (Perseroda) karena digunakan sebagai agunan, obyek sengketa dijadikan obyek sewa-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat III sehingga obyek sengketa yang berupa perjanjian sewa beli tertanggal 18 Mei 2020 bertentangan dengan norma hukum, norma kesusilaan dan norma kepatutan.

Menimbang bahwa terhadap materi eksepsi tersebut majelis hakim berpendapat harus dibuktikan dalam persidangan dalam acara pembuktian dengan memperhatikan bukti-bukti surat yang dimaksud dan mendengar keterangan saksi-saksi, oleh karena itu materi eksepsi Tergugat III Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah masuk dalam pokok perkara bukan kewenangan dalam materi eksepsi dengan demikian eksepsi ke 3 dinyatakan ditolak pula ;

4.. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obbscurrliable*)

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi berpendapat Penggugat dalam surat gugatannya telah mencampuradukan beberapa peristiwa hukum yakni Gugatan Wanprestasi, Gugatan Pengesahan Sewa-Beli dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita No. 2 dan No. 8 telah mendalilkan dan menuntut kerugian sebesar Rp. 97.153.500,- (Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) sebagai **biaya yang telah dikeluarkan atas renovasi kandang ayam di Wanu**

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 42 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunggul dan Demang pada hal Penggugat telah mendalilkan yang menjadi obyek gugatan hanya kandang ayam yang terletak di Ds. Nangsri, Kec. Manisrenggo, Kab. Klaten, sedangkan kandang ayam yang berada di Wanu Tunggul dan Demang tidak pernah dijadikan sebagai obyek sengketa.

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi sebagaimana dimaksudkan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut setelah majelis hakim membaca dan mencermati dalil posita gugatan berpendapat bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap perjanjian sewa beli tertanggal 18 Mei 2020 atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 00174 atas nama Muji Lestari (Nyonya) yang disetujui oleh suaminya Marjono (Tergugat II) luas 2.325 M2 terletak di Desa Nangsri Kecamatan Manisrenggo Kabupaten Klaten untuk dipergunakan peternakan ayam dan masih tahap renovasi 2 (dua) tempat kandang (Wanu tunggal dan Demung) dan seterusnya ;

Menimbang bahwa terhadap obyek perjanjian sewa yang menjadi sengketa gugatan in casu Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Januari 2021 didapati bahwa tanah obyek sengketa terletak didesa Nangsri Kecamatan Manis Renggo Kabupaten Klaten Obyek. SHM Nomor 00174 luas tanah \pm 2.325 m2 dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Tanah milik Pawiro Dinomo
Sebelah Timur	: Jalan
Sebelah Selatan	: Tanah Milik Warso Sugito
Sebelah Barat	: Sungai

Diatas tanah sengketa telah berdiri **satu** kandang ayam permanen yang terdiri atas 3 lantai dengan daya tampung muat 50.000 ekor ayam saat ini dikuasai oleh Tergugat ;

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat dimana dalam posita gugatan angka 2 dan 8 dimana Penggugat menyebutkan obyek sengketa perjanjian sewa beli tanggal 18 Mei 2020 hingga sekarang ini telah dikuasai oleh Penggugat untuk dipergunakan peternakan ayam dan masih renovasi **2 (dua) tempat kandang (Wanu tunggal dan Demung)** yang sampai saat ini Penggugat telah membiayainya ditambah **biaya ijin warga untuk 2 tempat** yang telah diminta Tergugat II dari Penggugat serta posita no 8 tentang **kerugian yang dialami Penggugat biaya kandang**

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 43 dari 47

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)



**ayam Wanu Tunggal Rp. 23.653.500,- dan Biaya kandang ayam (demung)
Rp. 65.000.000,-**

Menimbang bahwa terhadap fakta yang diperoleh pada saat pelaksanaan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat hanya berdiri satu kandang ayam terdiri atas 3 lantai terletak di Desa Nangsri Kecamatan Manisrenggo dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat posita angka 2 dan 8 Majelis dimana Penggugat Konvensi menyatakan obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan renovasi 2 tempat kandang yakni Wanu Tunggal dan Demung ;

Menimbang bahwa atas fakta tersebut diatas majelis hakim berpendapat berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak fokus dan konsisten dimana Penggugat menyatakan bahwa materi gugatan Penggugat adalah sewa beli atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 00174 terletak di Desa Nangsri Kecamatan Manisrenggo Kabupaten Klaten dimana didapati telah berdiri sebuah kandang ayam namun Penggugat meminta juga ganti biaya renovasi atas kandang Wanu Tunggal dan Demung, sehingga majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi tidak konisten, tidak cermat, tidak teliti dan tidak hati-hati dalam menyusun gugatan ;

Menimbang bahwa oleh karena majelis berpendapat gugatan Penggugat tidak disusun secara konsisten, cermat, teliti dan hati-hati sehingga membingungkan untuk memahami gugatan oleh karena itu gugatan Penggugat tidak jelas dan obscuur libel yang mengakibatkan gugatan cacat secara formil dengan demikian Eksepsi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah antara Penggugat dan Tergugat I dan II telah membuat kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 yang pada pokoknya Penggugat selaku pembeli atas tanah beserta bangunan kandang ayam yang telah menjadi jaminan hutang di PT BPR Bank Klaten (Tergugat III) dengan satu jaminan Hak Tanggungan atas hutang Tergugat I dan Tergugat II di PT BPR Bank Klaten dengan harapan sisa hutang Tergugat I dan II akan dibayarkan cicilan sampai lunas oleh Penggugat selanjutnya bila telah lunas akan diproses peralihan Hak Milik Penggugat, dalam perjanjian sewa beli tersebut Tergugat I dan II memberikan kuasa penuh Penggugat atas

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 44 dari 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

managemen pemeliharaan ayam dan kandang baik obat, pakan dan tenaga kerja selama kewajiban Tergugat I dan II belum dapat melunasi hutangnya terhadap Tergugat III, sedangkan kewajiban Tergugat I dan II adalah wajib menjaga keamanan kandang sehingga kewajiban pembayaran kredit beralih menjadi tanggung jawab Penggugat namun pada tanggal 10 Juli 2020 telah terjadi demo warga masyarakat desa Nangsri Kecamatan Manisrongo Kabupaten Klaten, terhadap keberadaan kandang ayam dengan ancaman diberi kesempatan 1 (satu) kali panen saja dan selanjutnya kelanjutan pengembangan ternak harus segera diakhiri, sehingga Penggugat merasa dirugikan karena keberlangsungan kandang ayam harus dihentikan ;

Menimbang bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyangkal pada pokoknya perjanjian Sewa Beli tanggal 18 Mei 2020 antara Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi sama sekali tidak melaksanakan dan belum pernah membayarkan uang sewa dan tidak pernah memberikan keuntungan dari hasil panen ayam sebanyak 3 kali, dan Penggugat Konvensi tidak pernah memberikan uang untuk membeli tanah kepada Tergugat I dan II konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada kaitannya dengan akad kredit antara Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dengan Tergugat III (PT. BPR Bank Klaten karena bukanlah pihak dalam perjanjian kredit tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah membayarkan angsuran kredit Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi di BPR Bank Klaten (Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi) sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah), kerusakan dan perbaikan peralatan kandang adalah tanggung jawab penuh pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian Sewa Beli ;

Menimbang bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyangkal bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum pernah membantu Tergugat I dan II Konvensi mengangsur atas hutangnya kepada Tergugat III Konvensi (PT. BPR Bank Klaten) karena sejak Tergugat I dan II Konvensi menerima realisasi pinjaman dari Tergugat III Konvensi belum pernah mengangsur, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah tahu adanya perjanjian sewa beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 45 dari 47

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

Rekonvensi dengan Tergugat I dan II Konvensi, obyek perjanjian tersebut berupa sebidang tanah dan bangunan tercatat dalam SHM No. 00174 terletak di Kalurahan/ Desa Nang Kec. Manisrenggo Kab. Klaten seluas 2325 m2 diuraikan dalam surat ukur 0001/Nangsri/2014 tertulis atas nama Muji Lestari sesuai dengan perjanjian kredit dengan Pemberian Jaminan No. PT BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018 oleh Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diagunkan sebagai jaminan kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang saat ini telah mengalami wan prestasi sehingga perjanjian sewa beli tersebut adalah tidak sah ;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, majelis hakim mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang bahwa sebagaimana tersebut dalam eksepsi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obbscurrilble), berdasarkan pertimbangan-pertimbangan eksepsi tersebut diatas gugatan Penggugat Konvensi/Teergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak jelas dan obscur libel yang mengakibatkan gugatan cacat secara formil ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard) oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi yang pada pokoknya menyatakan dalam perjanjian sewa beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mengenai tanah SHM No.00174/Nangsri luas 2.325 m2 atas nama Ny.Muji Lestari yang terletak di Desa Nangsri, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten dan tanah SHM No.4289 luas 97 m2 tidak

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 46 dari 47

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

pernah dibayarkan dan tidak melaksanakan isi perjanjian sewa beli, sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi, tidak pernah melaksanakan kewajibannya, tidak pernah membayar uang sewa maupun kredit angsuran di PT.BPR Bank Klaten barang-barang milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi telah hilang dan membayarkan tagihan listrik, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi merasa dirugikan ;

Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang pada pokoknya menyatakan sebidang tanah beserta segala di atasnya SHM No: 00174, terletak di Kelurahan/Desa Nangsri, Kec. Manisrenggo Kab. Klaten, seluas 2325 m² diuraikan dalam surat ukur 00001/Nangsri/2014, tertulis atas nama : MUJI LESTARI NYONYA sebagaimana termuat dalam pasal 3 ayat (4) dalam Perjanjian Kredit Pemberian Jaminan **No. PT. BPR. BK/01.03.0003277.18/XII/2018** secara jelas dan tegas masih dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, sehingga perjanjian sewa-beli antara Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah bertentangan dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit Pemberian Jaminan **No. PT.BPR.BK/01.03.0003277.18/XII/2018** maka menurut hukum perjanjian Sewa Beli tertanggal 18 Mei 2020 adalah cacat hukum.

Menimbang, bahwa segala hal yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam gugatan Konvensi sepanjang yang berkaitan dengan gugatan Rekonvensi ini akan menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam gugatan Rekonvensi ini pula;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on Vankelijke Verklaard*) dan ternyata gugatan Rekonvensi berhubungan erat dengan gugatan Konvensi sedangkan pokok gugatan dalam Konvensi sendiri belum diperiksa oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on Vankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi tidak dapat diterima dan gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 132 a ayat (1) HIR/Pasal 157 ayat (1) Rbg serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 47 dari 47



MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- *Menyatakan gugatan Penggugat I, II dan III Rekonvensi/Tergugat I, II dan III Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);*

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- *Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.166.000.00 (Dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah).*

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten pada hari Rabu tanggal 24 Februari 2021 oleh kami TUTY BUDHI UTAMI, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis GANDUNG, S.H., M.Hum., dan ANDRI WAHYUDI, S.H., *masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021* oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas, dibantu oleh M. RIDWAN AGUS R, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

GANDUNG, SH., M.Hum.

TUTY BUDHI UTAMI, S.H.,M.H.



ANDRI WAHYUDI, S.H.

Panitera Pengganti

M. RIDWAN AGUS R, S.H.

Rincian biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.
30.000.00		
2.	Biaya Proses	Rp.
180.000.00		
3.	Biaya Panggilan	Rp.
901.000.00		
4.	PNBP Relaas	Rp.
40.000.00		
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.
985.000,00		
6.	Biaya PNPB PS	Rp.
10.000,00		
7.	Redaksi Putusan	Rp.
10.000.00		
8.	Materai	Rp. 10.000,00 +
Jumlah	Rp. 2.166.000.00	(Dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah).

Putusan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 49 dari 47