

P U T U S A N
Nomor 2/Pdt.G/2026/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOKO BUDI SANTOSO, Pekerjaan Pensiunan, Warganegara Indonesia, alamat tempat tinggal / KTP di Jalan Anggrek No. 07, Kelurahan Sukanegara RT. 04 RW. 11, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas., dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DJOKO SUSANTO, SH., WAHIDIN, S.H., SRI HANDAYANI, SH., GEMA ETIKA MUHAMMAD, S.H., & EKO PRIHATIN, S.H.**, Kesemuanya Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat di Jalan Sidanegara II No. 45 Purwokerto, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2026, sebagai Penggugat;

Lawan

BADAN LAYANAN UMUM DAERAH (BLUD) UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS LOKAWISATA BATURADEN yang sekarang berganti nama **BADAN LAYANAN UMUM DAERAH (BLUD) UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PELAYANAN PARIWISATA TERATAI MAS** yang berkantor serta berkedudukan di Jalan Dr Angka Komplek Tirta Kembar Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arif Rohman, S.H.M.H, Ilham Fahrizal, S.H., Amalia Rizki Sugiyono, S.H., M.H., berdasarkan surat

kuasa khusus tanggal 23 Januari 2026, sebagai
Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Januari 2026 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 19 Januari 2026 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2026/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari ini Jumat tanggal Dua puluh dua bulan November tahun Dua ribu dua puluh empat (22-11-2024) bertempat di Purwokerto PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024, antara Penggugat dan Tergugat.
2. Bahwa Tergugat adalah Kuasa Pengguna Barang Milik Pemerintah Kabupaten Banyumas berupa tanah yang berada pada Area Halaman Parkir Menara Teratai di Jl Bung Karno Purwokerto;
3. Bahwa tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dimanfaatkan. penggunaannya oleh masyarakat melalui pembayaran Tarif Pemanfaatan Tanah dan Bangunan pada Area Halaman Parkir Menara Teratai Purwokerto;
4. Bahwa Penggugat adalah Perorangan yang memiliki usaha yang bermaksud akan memanfaatkan lahan Halaman Parkir Menara Teratai untuk kegiatan komersial milik Tergugat ;
5. Bahwa Tergugat dan Penggugat sepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian Sewa Lahan pada Area Halaman Parkir Menara Teratai milik Pemerintah Kabupaten Banyumas;

6. Bahwa Penggugat sepakat untuk menyewa tanah milik Tergugat yang terletak pada Halaman Parkir Menara Teratai dengan ukuran 397.5 m² (tiga ratus sembilan puluh tujuh koma lima meter persegi).;
7. Bahwa Penggugat menyewa area halaman parkir menara bagian barat yaitu 282,5 m² (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) dan 90 m² (sembilan puluh meter persegi) dan area halaman parkir menara bagian tengah / sebelah ATM yaitu 25 m² (dua puluh lima meter persegi).;
8. Bahwa tujuan sewa pemanfaatan tanah milik Tergugat oleh Penggugat adalah untuk digunakan untuk kegiatan komersial.;
9. Bahwa Penggugat menyewa Tanah untuk kegiatan Komersial di Area Halaman Parkir Menara Teratai mulai tanggal Tiga Puluh bulan Desember tahun Dua ribu dua puluh empat sampai dengan tanggal Dua Puluh Sembilan bulan Desember tahun Dua ribu dua puluh lima (30-12-2024 s/d 29-12-2025) atau jangka waktu sewa berlaku selama 1 (satu) tahun.;
10. Bahwa Penggugat wajib memberitahukan kepastian perpanjangan Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum berakhirnya jangka waktu sewa. 3. Besaran tarif sewa lahan halaman parkir Menara Teratai dengan ukuran 397.5 m² (tiga ratus sembilan puluh tujuh koma lima meter persegi) untuk kegiatan komersial milik Tergugat oleh Penggugat adalah:
 - 10.1. Lahan seluas 397.5 m² (tiga ratus sembilan puluh tujuh koma lima meter persegi) x Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) m² / tahun, sebesar Rp. 39.750.000,- (tiga puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pertahun 3.2 Biaya pelayanan listrik sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan;
 - 10.2. Biaya pelayanan kebersihan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulan;
11. Bahwa dalam perjanjian ketentuan nominal tarif sewa dan biaya-biaya yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat selama jangka

waktu sewa sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu Harga sewa sebesar Rp. 39.750.000,- (tiga puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pertahun yang dibayar lunas melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden pada saat penandatanganan kontrak.

12. Bahwa Tergugat mempunyai hak untuk menerima pembayaran pelayanan listrik Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan dengan menyetorkan melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden dan dibayarkan maksimal tanggal 25 setiap bulannya;
13. Bahwa Tergugat juga menerima pembayaran pelayanan kebersihan Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulan dengan menyetorkan melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPY Lokawisata Baturraden dan dibayarkan maksimal tanggal 25 setiap bulannya;
14. Bahwa Tergugat punya hak membatalkan perjanjian ini secara sepihak apabila Penggugat tidak mentaati kewajiban dan larangan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini serta menghentikan kegiatan usaha Pihak Kedua apabila keberadaan usaha dan/atau peralatan Pihak Kedua di ruang sewa Pihak Pertama dianggap berbahaya dan melanggar perundang-undangan yang berlaku, fasilitas umum dan/atau tenant lain;
15. Bahwa Tergugat mempunyai hak untuk menghentikan kegiatan Penggugat apabila terbukti melanggar peraturan hukum, norma kesusilaan, kesopanan, ketertiban dan perundang-undangan yang berlaku.
16. Bahwa setelah masa perjanjian apabila Penggugat mendirikan bangunan atau menambah bangunan maka setelah perjanjian berakhir bangunan tersebut akan menjadi milik Tergugat setelah dilakukan hibah;
17. Bahwa Penggugat mempunyai hak memanfaatkan obyek perjanjian sesuai dengan permohonan, memenuhi kebutuhan sarana dan prasarana pendukung secara mandiri;
18. Bahwa Penggugat berkewajiban membayar nominal tarif sewa dan biaya-biaya yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat selama

jangka waktu sewa sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu Harga sewa sebesar Rp. 39.750.000,- (tiga puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pertahun yang dibayar lunas melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden pada saat penandatanganan kontrak, Membayarkan pelayanan listrik Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan dengan menyetorkan melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden dan dibayarkan maksimal tanggal 25 setiap bulannya, Membayarkan pelayanan kebersihan Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulan dengan menyetorkan melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden dan dibayarkan maksimal tanggal 25 setiap bulannya, mengurus izin usaha sesuai Ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku.

19. Bahwa Penggugat mempunyai hak mengajukan permohonan perpanjangan sewa lahan area Halaman Parkir Menara Teratai milik Pemerintah Kabupaten Banyumas kepada Tergugat paling lambat 3 (tiga) hari sebelum jangka waktu Perjanjian Sewa berakhir, membebaskan Tergugat dari tuntutan hukum atas segala akibat yang ditimbulkan dari seluruh kegiatan sewa menyewa sepeda Listrik milik Penggugat di area Obyek sewa, membebaskan Tergugat dari kewajiban pengembalian seluruh uang pembayaran kerjasama apabila sebelum jangka waktu kerjasama berakhir dilakukan penutupan atau pemberhentian kegiatan Penggugat yang disebabkan oleh keputusan Pemerintah, Membawa keluar masuk barang-barang dan/atau alat-alat melalui akses yang ditentukan oleh Tergugat Bertanggungjawab apabila ada kerusakan barang dagang milik Pengugat pada saat melakukan keluar masuk barang dan membebaskan Tergugat atas kerusakan tersebut, bertanggungjawab memperbaiki dan/atau mengganti apabila ada kerusakan barang atau fasilitas umum milik Tergugat pada saat operasional;
20. Bahwa dalam hal Penggugat tidak mentaati kewajiban dan larangan yang diatur dalam Perjanjian ini atau obyek perjanjian akan dipergunakan

Tergugat dan sudah diberikan surat peringatan tertulis dari Tergugat dan tidak ada perubahan dari Penggugat, maka Tergugat berhak secara sepihak membatalkan berlakunya Perjanjian ini tanpa harus terlebih dahulu melalui proses peradilan dalam hal ini kedua pihak sepakat untuk menyimpangi berlakunya ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

21. Bahwa dalam hal terjadi perselisihan pendapat mengenai penafsiran dan atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini, maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat, apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak membuahkan hasil, maka perselisihan tersebut diselesaikan secara hukum serta Untuk perjanjian ini beserta segala akibat hukumnya, kedua pihak sepakat untuk memilih kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto;
22. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengatur empat syarat sah nya perjanjian, yaitu: **(1) kesepakatan** para pihak yang mengikatkan diri, **(2) kecakapan** untuk membuat perikatan, **(3) suatu pokok persoalan tertentu** (objek), dan **(4) suatu sebab yang tidak terlarang** (halal). Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut bisa batal demi hukum atau dapat dibatalkan.
23. Bahwa dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata memberikan penjelasan :
 - **Kesepakatan (Consent)**: Persetujuan yang diberikan secara sukarela, bebas dari paksaan, penipuan, atau kekhilafan (kesalahan).
 - **Kecakapan (Capacity)**: Para pihak harus cakap hukum, artinya tidak di bawah umur atau di bawah pengampuan (kurator).
 - **Pokok Persoalan Tertentu (Object)**: Objek atau isi perjanjian harus jelas dan spesifik.
 - **Sebab yang Tidak Terlarang (Cause)**: Tujuan atau isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.
24. Bahwa menurut hukum **Sebab yang Tidak Terlarang (Causa Halal)** dalam hukum perjanjian adalah alasan atau tujuan yang sah dan

dibenarkan oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian. Sebaliknya, **sebab yang terlarang** adalah sebab yang dilarang undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, yang menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Jadi, "sebab yang tidak terlarang" merujuk pada "**sebab yang halal**" atau "**causa halal**", yaitu alasan yang diperbolehkan untuk membuat kontrak.

25. Bahwa mengenai Unsur-unsur "Sebab yang Tidak Terlarang" (Causa Halal)
 - **Tidak Dilarang Undang-Undang:** Isi dan tujuan perjanjian tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - **Tidak Bertentangan dengan Kesusilaan:** Tidak melanggar norma moral dan etika yang berlaku di masyarakat.
 - **Tidak Bertentangan dengan Ketertiban Umum:** Tidak mengganggu ketenteraman dan keamanan publik.
26. Bahwa berdasarkan surat nomor : 900.1.13.3 / X / XI / 2025 tertanggal 19 Nopember 2025 dari Sekretariat Daerah Kabupaten Banyumas yang menyatakan lahan yang disewa oleh Penggugat kepada Tergugat adalah melanggar Kawasan Ruang Terbuka Hijau dan melanggar Garis Sepadan Bangunan, sehingga lahan yang jadi objek sewa menyewa tersebut adalah daerah terlarang untuk dibangun dan disewakan;
27. Bahwa Tergugat secara sengaja dan sadar telah menyewakan lahan yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk disewakan apalagi dibuat bangunan sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024;
28. Bahwa oleh karena Tergugat telah menyewakan tanah yang dilarang untuk disewakan namun tidak diindahkan namun justru menyewakan kepada Penggugat sehingga dengan jelas PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024 adalah batal demi hukum;
29. Bahwa oleh karena PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024 telah nyata

bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 BW maka Tergugat harus bertanggung jawab ganti kerugian yang diderita Penggugat, karena Tergugat telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum.

30. Bahwa dari hal tersebut Penggugat sangat merasa dirugikan baik material dan imateriil yaitu;

a) Kerugian Materiil meliputi Bangunan , Keuntungan yang diharapkan serta biaya – biaya yang muncul dalam pengurusan ini yaitu sebesar Rp. 1.904.750.000,- (satu milyar Sembilan Ratus empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

b) Kerugian Imateriil sebesar Rp. 761.900.000 (tujuh ratus enam puluh satu juta Sembilan ratus ribu rupiah).

31. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat mau menjalankan isi putusan hakim yang telah berkekuatan hukum maka Penggugat mohon dilakukan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang ada dalam kekuasaan Tergugat serta semua rekening bank atas nama Tergugat serta barang barang bergerak milik Tergugat.

32. Bahwa agar Tergugat tidak mengulur – ulur dalam melaksanakan isi putusan hakim maka Penggugat meminta agar diberikan uang paksa sebanyak Rp. 5.000.000,- setiap harinya apabila Tergugat tidak menjalankan atau mengulur ulur waktu menjalankan isi putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal hal yang kami uraikan diatas sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk memanggil pihak untuk dalam persidangan serta mengadili dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah sengaja melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan hukumnya bahwa PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024 adalah batal demi hukum.

4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat meliputi Kerugian Materiil meliputi Bangunan , Keuntungan yang diharapkan serta biaya – biaya yang muncul dalam pengurusan ini yaitu sebesar Rp. 1.904.750.000,- (satu milyar Sembilan Ratus empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp. 761.900.000 (tujuh ratus enam puluh satu juta Sembilan ratus ribu rupiah).
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang ada dalam kekuasaan Tergugat serta semua rekening bank atas nama Tergugat serta barang barang bergerak milik Tergugat.
6. Menghukum Tergugat agar diberikan uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- setiap harinya.
7. Biaya perkara menurut hukum.

atau

Apabila Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya , Tergugat hadir kuasanya,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Verronica Sekar Widuri, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Februari 2026, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa Tergugat menyetujui persidangan dilakukan secara elektronik

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

DALAM EKSEPSI ;

A. Kewenangan Mengadili *Absolut*

1. Bahwa TERGUGAT yaitu Badan Layanan Umum Daerah Unit Pelaksana Teknis Dinas Lokawisata Baturraden (BLUD UPTD Lokawisata Baturraden) yang sekarang berganti nama menjadi Unit Pelaksana Teknis Daerah Pelayanan Pariwisata Teratai Mas (UPTD Pelayanan Pariwisata Teratai Mas), merupakan salah satu UPTD dibawah Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Banyumas, sehingga merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan.
2. Bahwa dalam gugatannya, PENGGUGAT mendalilkan dalam posita gugatan angka 27, 28 dan 29 yang pada pokoknya yaitu TERGUGAT **telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum** sehingga PENGGUGAT sangat merasa dirugikan, karena menyewakan lahan yang seharusnya tidak boleh untuk disewakan.
3. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*), dalam Pasal 2 pada pokoknya mengatur perkara-perkara yang merupakan **kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara** yaitu perkara **perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*)**, dan **Sengketa Tindakan Pemerintahan**.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud di atas, gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang notabeneanya merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan, **bukan kewenangan Pegadilan Negeri Purwokerto untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, akan tetapi merupakan kewenagan Peradilan Tata Usaha Negara.**
5. Bahwa oleh karena pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk

menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijke verklaard (N.O)*.

B. Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan PENGUGAT sangat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*).
2. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya mencantumkan “hal” gugatan yaitu Gugatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Kerugian.
3. Bahwa dalam posita angka 22 sampai dengan angka 28 PENGUGAT pada pokoknya mendalilkan “TERGUGAT secara sengaja dan sadar menyewakan lahan yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk disewakan sehingga Perjanjian Sewa lahan halaman parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 adalah batal demi hukum karena tidak mengandung sebab yang halal berdasarkan Pasal 1320 BW”.
4. Bawa dalam gugatan posita angka 29, PENGUGAT pada pokoknya mendalilkan “jika Perjanjian Sewa lahan halaman parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 BW maka TERGUGAT harus bertanggungjawab ganti kerugian yang diderita PENGUGAT karena Tergugat telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum”.
5. Bahwa dalam petitum gugatannya, PENGUGAT juga meminta kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk “menyatakan TERGUGAT telah sengaja melakukan perbuatan melawan hukum” dan “menyatakan hukumnya Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 adalah batal demi hukum”.
6. Bahwa dalil gugatan yang diajukan PENGUGAT tidak jelas dasar hukumnya. Dalam posita dan petitum gugatannya sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, PENGUGAT mencampur adukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Pembatalan Perjanjian.

Padahal dalam gugatan PENGUGAT, objek gugatannya adalah Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024.

Dasar hukum yang dijabarkan oleh PENGUGAT dalam posita gugatannya juga hanya mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan untuk Perbuatan Melawan Hukum PENGUGAT tidak menjabarkan sama sekali dasar hukumnya. PENGUGAT dalam posita gugatan angka 29, hanya mengaitkan adanya salah satu syarat sahnya perjanjian (dalam hal ini sebab yang halal) tidak terpenuhi dalam Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 sehingga timbul kerugian dan telah sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa dengan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) gugatan PENGUGAT maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijke verklaard* (N.O).

C. Eksepsi Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)

1. Bahwa dalam posita gugatannya PENGUGAT, mendalilkan Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 batal demi hukum karena mengandung sebab yang tidak halal sehingga dalam petitumnya memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan hukumnya Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 adalah batal demi hukum.
2. Bahwa diketahui Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah berakhir sejak tanggal 29 Desember 2025, dan gugatan ini diajukan dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 19 Januari 2026, sehingga saat gugatan ini diajukan perikatan/hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT dengan dasar perjanjian sewa TELAH BERAKHIR. Oleh

karena itu, gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa/lewat waktu (*expiration*).

3. Bahwa dengan telah daluwarsa/lewat waktu (*expiration*) gugatan yang diajukan, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijke verklaard* (N.O).

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar hal-hal yang telah dimuat dalam eksepsi dianggap termasuk pula dalam pokok perkara pada Jawaban atas Gugatan secara mutatis mutandis.
2. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa perikatan sewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 hanya berjangka waktu 1 (satu) tahun yaitu mulai tanggal 30 Desember 2024 sampai dengan tanggal 29 Desember 2025. Berdasarkan hal tersebut saat gugatan ini diajukan, perjanjian sewa telah berakhir dan PENGGUGAT sudah tidak memiliki perikatan/hubungan hukum sama sekali dengan TERGUGAT untuk menyewa lahan halaman parkir Menara Teratai.
4. Bahwa pada masa perjanjian sewa masih berlaku, TERGUGAT tidak pernah menghalang-halangi PENGGUGAT untuk melakukan usaha sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian dan PENGGUGAT juga telah menerima seluruh haknya secara sempurna sesuai dengan perjanjian, begitu pula dengan TERGUGAT yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya secara sempurna.
5. Bahwa sampai saat ini, justru PENGGUGAT lah yang tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian sewa yaitu belum mengembalikan Objek Sewa kepada PIHAK KESATU (TERGUGAT) sesuai kondisi yang diperjanjikan berdasarkan Perjanjian Sewa Pasal

3 angka 4 huruf g). Selain itu berdasarkan Perjanjian Sewa pasal 3 angka 1 huruf h) dan telah didalilkan juga oleh PENGUGAT dalam posita gugatannya angka 16, bahwa setelah masa Perjanjian Sewa apabila PENGUGAT mendirikan bangunan atau menambah bangunan maka setelah perjanjian berakhir bangunan tersebut akan menjadi milik TERGUGAT setelah dilakukan hibah.

Namun pada kenyataannya setelah perjanjian sewa berakhir dan sampai saat gugatan ini diajukan, PENGUGAT tidak mengembalikan objek sewa sesuai kondisi yang diperjanjikan serta tidak pernah ada usulan pemberian hibah bangunan yang berdiri di atas objek sewa dari PENGUGAT kepada TERGUGAT, akan tetapi PENGUGAT justru menggugat secara perdata TERGUGAT dan meminta ganti rugi kepada TERGUGAT dengan dalil yang sangat tidak berdasar, padahal kita ketahui perjanjian sewa telah berakhir sejak tanggal 29 Desember 2025.

6. Bahwa berdasarkan Surat yang dikirimkan PENGUGAT kepada TERGUGAT tanggal 9 Januari 2026 yang juga ditandatangani oleh 4 (empat) Mitra Tenant yaitu Sonic Chikcen (Sdr. Bagus), Bebek Goreng Madura Mbak Shifa (Sdr. Syamsul), Soto Solo KK (Sdr. Waluyo), dan Bakso Silih Asih (Sdr. Rizky), menimbulkan pertanyaan dibenak TERGUGAT, apa hubungan antara 4 (empat) mitra tenan tersebut dengan PENGUGAT?.
7. Bahwa sampai gugatan ini diajukan pada bangunan yang berdiri di atas objek sewa terdapat banner/spanduk bertuliskan “disewakan space untuk kuliner” dengan nomor *Whatsapp* 081226911891 yang merupakan nomor *Whatsapp* milik PENGUGAT. Atas hal tersebut PENGUGAT tidak pernah mengajukan izin kepada TERGUGAT untuk menyewakan objek sewa ke pihak lain.

Padahal dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa Lahan Halaman Parkir Menara Teratai Nomor 206.5/500.13.5/XI/2024 antara PENGUGAT dan TERGUGAT terdapat larangan bagi PIHAK KEDUA (PENGUGAT), salah satunya yaitu larangan untuk memindahkan

dan/atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain dengan cara apapun juga kecuali dengan izin tertulis dari PIHAK KESATU (TERGUGAT).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang mengadili perkara ini.
3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/ *niet ontvankelijke verklaard* (NO).

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, maka TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Penggugat menyampaikan replik tanggal 25 Maret 2026, atas replik Penggugat, Tergugat mengajukan duplik tanggal 10 Juli 2025;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsinya, Tergugat telah menyampaikan bukti awal berupa surat yaitu;

1. Fotocopy peraturan Mahkamah Agung RI nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN. Pwt tanggal 26 November 2024, diberi tanda bukti T-2;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah;

1. Bahwa Tergugat adalah Kuasa Pengguna Barang Milik Pemerintah Kabupaten Banyumas berupa tanah yang berada pada Area Halaman Parkir Menara Teratai di Jl **B**ung Karno Purwokerto;
2. Bahwa tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dimanfaatkan. penggunaannya oleh masyarakat melalui pembayaran Tarif Pemanfaatan Tanah dan Bangunan pada Area Halaman Parkir Menara Teratai Purwokerto;
3. Bahwa Penggugat adalah Perorangan yang memiliki usaha yang bermaksud akan memanfaatkan lahan Halaman Parkir Menara Teratai untuk kegiatan komersial milik Tergugat ;
4. Bahwa Tergugat dan Penggugat sepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian Sewa Lahan pada Area Halaman Parkir Menara Teratai milik Pemerintah Kabupaten Banyumas;
5. Bahwa Penggugat sepakat untuk menyewa tanah milik Tergugat yang terletak pada Halaman Parkir Menara Teratai dengan ukuran 397.5 m² (tiga ratus sembilan puluh tujuh koma lima meter persegi).;
6. Bahwa Penggugat menyewa area halaman parkir menara bagian barat yaitu 282,5 m³ (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) dan 90 m² (sembilan puluh meter persegi) dan area halaman parkir menara bagian tengah / sebelah ATM yaitu 25 m² (dua puluh lima meter persegi).;
7. Bahwa Penggugat menyewa Tanah untuk kegiatan Komersial di Area Halaman Parkir Menara Teratai mulai tanggal Tiga Puluh bulan

Desember tahun Dua ribu dua puluh empat sampai dengan tanggal Dua Puluh Sembilan bulan Desember tahun Dua ribu dua puluh lima (30-12-2024 s/d 29-12-2025) atau jangka waktu sewa berlaku selama 1 (satu) tahun.;

8. Bahwa Penggugat wajib memberitahukan kepastian perpanjangan Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum berakhirnya jangka waktu sewa. 3. Besaran tarif sewa lahan halaman parkir Menara Teratai dengan ukuran 397.5 m² (tiga ratus sembilan puluh tujuh koma lima meter persegi) untuk kegiatan komersial milik Tergugat oleh Penggugat ;.
9. Bahwa setelah masa perjanjian apabila Penggugat mendirikan bangunan atau menambah bangunan maka setelah perjanjian berakhir bangunan tersebut akan menjadi milik Tergugat setelah dilakukan hibah;
10. Bahwa Penggugat berkewajiban membayar nominal tarif sewa dan biaya-biaya yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat selama jangka waktu sewa sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu Harga sewa sebesar Rp. 39.750.000,- (tiga puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pertahun yang dibayar lunas melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden pada saat penandatanganan kontrak, Membayaran pelayanan listrik Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan dengan menyetorkan melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden dan dibayarkan maksimal tanggal 25 setiap bulannya, Membayaran pelayanan kebersihan Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulan dengan menyetorkan melalui Bendahara Penerimaan BLUD UPT Lokawisata Baturraden dan dibayarkan maksimal tanggal 25 setiap bulannya, mengurus izin usaha sesuai Ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku.

11. Bahwa dalam hal Penggugat tidak mentaati kewajiban dan larangan yang diatur dalam Perjanjian ini atau obyek perjanjian akan dipergunakan Tergugat dan sudah diberikan surat peringatan tertulis dari Tergugat dan tidak ada perubahan dari Penggugat, maka Tergugat berhak secara sepihak membatalkan berlakunya Perjanjian ini tanpa harus terlebih dahulu melalui proses peradilan dalam hal ini kedua pihak sepakat untuk menyimpangi berlakunya ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
12. Bahwa Tergugat secara sengaja dan sadar telah menyewakan lahan yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk disewakan apalagi dibuat bangunan sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024;
13. Bahwa oleh karena Tergugat telah menyewakan tanah yang dilarang untuk disewakan namun tidak diindahkan namun justru menyewakan kepada Penggugat sehingga dengan jelas PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024 adalah batal demi hukum;
14. Bahwa oleh karena PERJANJIAN SEWA LAHAN HALAMAN PARKIR MENARA TERATAI NO. 200.1 1500.13.5/XI/2024 telah nyata bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 BW maka Tergugat harus bertanggung jawab ganti kerugian yang diderita Penggugat, karena Tergugat telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg, Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan tanggapan atas eksepsi Penggugat serta bukti surat atas eksepsi Tergugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam

lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer, lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara oleh sebuah Mahkamah Konstitusi;

Menimbang , bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Badan peradilan yang berada dbawah mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, Dan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 angka(2) Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Peradilan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 angka (5) Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) Yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan perbuatan Badan/Pejabat TUN lainnya baik perbuatan materiil (*material daad*) maupun penerbitan peraturan (*regeling*) masing-masing merupakan kewenangan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung Kompetensi absolut Pengadilan TUN diatur dalam pasal 1 angka 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

” Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha

negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dari rumusan pasal tersebut, persyaratan keputusan TUN yang dapat menjadi obyek di Pengadilan TUN meliputi :

1. Penetapan tertulis;
 2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
 3. Berisi tindakan hukum TUN;
 4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 5. Bersifat konkrit, individual dan final;
 6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
- Keenam persyaratan tersebut bersifat kumulatif, artinya untuk dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan TUN, keputusan TUN harus memenuhi keenam persyaratan tersebut.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, PENGUGAT mendalilkan dalam posita gugatan angka 27, 28 dan 29 yang pada pokoknya yaitu TERGUGAT telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga PENGUGAT sangat merasa dirugikan, karena menyewakan lahan yang seharusnya tidak boleh untuk disewakan;

Menimbang, bahwa apa yang dituntut oleh Penggugat terkait dengan masalah Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat akibat perjanjian sewa lahan parker, hal tersebut dikemukakan oleh Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*), dalam Pasal 2 pada pokoknya mengatur perkara-perkara yang merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara yaitu perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*), dan Sengketa Tindakan Pemerintahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1 angka 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Perma Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp291.500,00 (dua ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari Kamis, tanggal 9 April 2026 oleh Dian Anggraini, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Kopsah, S.H.,M.H., dan Indah Pokta, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 April 2026 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Iwan Kuriawan, S.T.,S.H.

Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ttd.

Kopsah, S.H., M.H.

Ttd.

Hakim Ketua,

Ttd.

Dian Anggraini, S.H.

Indah Pokta, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Iwan Kurniawan, S.T., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp 10.000,00;
2. Biaya proses/Atk	: Rp 125.000,00;
3. Biaya penggandaan berkas gugatan...	: Rp 24.500,00;
4. Biaya PNBK	: Rp 50.000,00;
5. Panggilan	: Rp. 72.000,00;
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp 291.500,00;

(dua ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah)

