



**P U T U S A N**

**NOMOR 41 /PDT/2018/PT. MTR.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Tuan M. ISA ANSHORY** : Pekerjaan Swasta Sebagai Manager Café Malati Dua

Senggigi, bertempat Tinggal di Dusun/ Kampung Johar Pelita, Desa Jatisela, Kec. Gunungsari, Kab.Lombok Barat Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ; **A B I D I N. SH dan DAVID**

**PAKABU TANA.SH** : Keduanya sama-sama sebagai ADVOKAT/ PENGACARA pada Kantor Pengacara **DWI JUSTICE & Partner**, Yang beralamat di Jl. Negara No. 04 Komplek BTN Griya Praja Asri Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 21 Juni 2017 yang telah daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 21 Juni 2017, dengan Registrasi No.243/SK-Pdt/2017/PN.MTR, semula disebut sebagai PENGGUGAT, selanjutnya disebut sebagai : --

----- **PEMBANDING** ; -----

**MELAWAN**

**Nyonya LIKE DJAFA** : beralamat tempat tinggal di Srengseng RT 001 RW.006

Kelurahan Srengseng Kecamatan Kembangan Jakarta-Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 3173085612560001, dan saat ini berdomisili / beralamat di jalan Adi Sucipto No.4 ( Belakang Mie Aceh) sebelah Barat *Rumah Makan Soto Yugisah Rembiga Mataram*, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ; **H.MOH. TOHRI AZHARI, SH dan AHKMAD SUHAEDI,SH** : Keduanya sama-sama sebagai Advokat /Pengacara, Yang berkedudukan di Jalan. Gotong Royong No. 112 Ampenan Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 13 Juli 2017 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 17 Juli 2017, dengan Registrasi No.163/SK-Pdt/2017/PN.MTR, semula disebut sebagai TERGUGAT, selanjutnya disebut sebagai: ----

----- **TERBANDING** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

*Halaman 1 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 20 Maret 2018 Nomor : 41/PDT/2018/PT.MTR tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca Surat Penunjukkan Panitera Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 41/PDT/2018/PT.MTR. tanggal 14 Maret 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;

Telah membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Juni 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 21 Juni 2017 di bawah Register Nomor 127/Pdt.G/2017/PN.Mtr telah mengajukan gugatan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

### **DALAM POSITA :**

1. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2016 antara Pihak Pertama **Nyonya LIKE DJAFA** dan Pihak kedua **Tuan M. ISA ANSHORY** mengadakan perjanjian sewa menyewa sebuah tempat usaha Café Karaoke yang bernama "Café Melati Dua" yang terletak di Desa Senggigi Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat, kemudian di lanjutkan dengan penandatanganan dalam pembuatan Akta Autentik di hadapan Notaris **JENNY ROSINI, SH.SpN** selaku PPAT;
2. Bahwa pada Tanggal 01 Desember 2016, **Pihak Pertama ( Nyonya LIKE DJAFA) dan Pihak kedua ( Tuan M. ISA ANSHORY)** dimana kedua belah pihak yang tersebut namanya dan tertuang dalam akta sewa menyewa No. 03 dan alamatnya sesuai dalam Akta Autentik yang di buat di hadapan **Notaris JENNY ROSINI, SH.SpN** yang beralamat di Jalan Raya Senggigi No. 02-03 Desa Meninting Kecamatan Batu Layar, Lombok Barat telah mengadakan Perjanjian sewa Menyewa tanah serta bangunan rumah yang notabene adalah Tempat Usaha Karaoke yang sudah mempunyai izin operasional dari Pihak Pertama yaitu **(Nyonya LIKE DJAFA)** yang kemudian bernama "Café Melati Dua" dimana pihak pertama dan pihak kedua bersepakat untuk melakukan ikatan hukum yang kemudian di buat dalam perjanjian sewa menyewa atas objek tersebut lalu disepakati oleh kedua belah pihak yang kemudian dituangkan dalam Akta Autentik yang di

*Halaman 2 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buat dihadapan **Notaris JENNY ROSINI, SH.SpN**. Selanjutnya di sebut sebagai Obyek Sengketa ;

3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 2 akta sewa menyewa tersebut telah disepakati tentang banyaknya uang sewa dalam akta ini sejumlah Rp.200.000.000,- dalam jangka waktu selama 1 Tahun mulai dari Tanggal 01 Desember 2016 sampai dengan 01 Desember 2017 dimana antara kedua belah pihak telah disepakati sistem pembayaran sewa menyewa café Tempat Usaha Karaoke tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Pembayaran pertama di bayarkan pada waktu terjadinya penandatanganan Akta tersebut sejumlah Rp.100.000.000;
- b. Pembayaran kedua dilakukan pada tanggal 28 Februari 2017 sejumlah Rp.25.000.000;
- c. Pembayaran ketiga dilakukan pada tanggal 25 Maret 2017 sejumlah Rp.25.000.000,- dan uang tersebut sudah di terima lunas oleh pihak pertama .
- d. Sisanya yang berjumlah Rp.50.000.000,- akan di bayarkan pada tanggal 1 Mei 2017. Namun dalam hal ini pihak ke dua belum sempat membayar di sebabkan Tempat Usaha Karaoke yang bernama “Café Melati Dua” tersebut banyak yang perlu di renovasi dan rehabilitasi baik berupa sarana perlengkapan dan beberapa bangunan yang harus direhab berat yang sangat memerlukan biaya secara cepat, guna meningkatkan kualitas dan kenyamanan para tamu atau pengunjung. Maka oleh karena dengan adanya pengembangan dan rehabilitasi terhadap tempat hiburan Karaoke yang bernama “Melati Dua” tersebut pihak kedua dengan sangat terpaksa melakukan pembelian alat-alat perlengkapan Café Karoke sehingga terjadi keterlambatan pembayaran yang semestinya akan di bayarkan sesuai tanggal tersebut di atas, oleh karena satu dan lain hal dalam pasal 10 akta ini telah di sepakati oleh pihak Pertama untuk melakukan Renovasi terhadap Obyek yang di sewa sehingga terjadilah keterlambatan pembayaran yang di maksud. :

4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 apa yang disewakan oleh pihak pertama menurut akta ini akan di gunakan oleh Pihak kedua sebagai tempat usaha karaoke dengan Nama Karaoke Melati Dua” beserta Izin-izinnya di sewa oleh Pihak kedua, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 dimana pihak kedua telah menerima segala apa yang disewa dari pihak Pertama dalam

*Halaman 3 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



keadaan kosong “**bebas dari segenap Penghuni dan barang-barang**” dan pihak kedua berjanji serta sanggup dan diwajibkan / diharuskan untuk menyerahkan objek tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan kosong “dari segenap penghuni dan barang-barang, untuk diserahkan kepada pihak pertama setelah perjanjian sewa menyewa ini berakhir.

**Oleh karena itu saat ini setelah terjadinya kontrak sewa menyewa antara pihak pertama dan pihak kedua (secara hukum) semua barang-barang yang berada dalam tempat usaha Karaoke tersebut secara hukum perdata adalah menjadi hak milik pihak kedua berdasarkan akta ini. sebab pihak Pertama hanya memiliki tempat usaha dan tidak memiliki hak penguasaan dan pengelolaan terhadap objek tersebut berdasarkan Akta Autentik yang telah di buat dihadapan Notaris JENNY ROSINI, SH.SpN. sebagai Penjabat Pembuat Akta;**

5. Bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara pihak pertama dan pihak kedua yang di tuangkan dalam akta N0.3 tersebut, maka **Penggugat** mulai melakukan kegiatan atas obyek tersebut berupa Renovasi dan pembenahan terhadap “Café Melati Dua” dengan rincian sebagai berikut di bawah ini:

**DAFTAR BARANG YANG DI BELI DAN DI PERBAIKAN SETELAH KONTRAK SEWA MENYEWASERTA BIAYA PROMOSI UNTUK MENINGKATKAN KUALITAS / MUTU CAFÉ MELATI DUA;**

- PEMELIAN DAN PERBAIKAN

N o	Nama barang / perbaikan / promosi	Jumlah	Harga satuan	Harga total	ket
1	Biaya pembersihan pada saat baru masuk	Tahap 1	Rp 2,000,000,-	Rp 2,000,000,-	
		Tahap 2	Rp 2,000,000,-	Rp 2,000,000,-	
		Tahap 3	Rp 2,000,000,-	Rp 2,000,000,-	
2	Perbaikan akses jalan / gang	4 lokasi	Rp 1,200,000,-	Rp 4,800,000,-	
3	Alat music di hall + sound system	1 / 2	-	Rp 15,000,000,-	
4	Panggung + reparasi hall + plang	-	-	Rp 20,000,000,-	
5	Kursi + meja di Hall	8 meja 32 kursi		Rp 4,000,000,-	

Halaman 4 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6	Perbaikan mess + kelengkapannya	5 kamar	Rp 2,500,000,-	Rp 12,500,000,-	
7	Sub wofer	5	Rp 2,500,000,-	Rp 12,000,000,-	
8	Player room 7	1	Rp 5,000,000,-	Rp 5,000,000,-	
9	Perbaikan jendela room	3	Rp 300,000,-	Rp 900,000,-	
1 0	Sekat jalan ke showroom + ongkos	-	-	Rp 5,000,000,-	
1 1	Cat showroom	1 kamar	-	Rp 500,000,-	
1 2	Ganti konci gembok	5 kali	Rp 50,000,-	Rp 250,000,-	
1 3	Kostum karyawan	25	Rp 125,000,-	Rp 3,125,000,-	
1 4	Kipas angin	1 biasa	Rp 350,000,-	Rp . 350,000,-	
		1 tornado	Rp 750,000,-	Rp . 750,000,-	
1 5	Inventory Barr	-	-	Rp 1,500,000,-	
<b>Total</b>				<b>Rp.91,675,000,-</b>	

## - PROMOSI

1	Event Natal (step"up)	1 kali	-	Rp 8,500,000,-	
2	Event Tahun baru 2017	1 kali	-	Rp 16,000,000,-	
3	Event Valentine (need love)	1 kali	-	Rp 12,000,000,-	
4	Kontes dangdut melati dua	-	-	Rp 29,000,000,-	
5	Talent / Joget dancer	42 kali	Rp 300,000,-	Rp 12,600,000,-	
6	Talent Band / BublePop	21 kali	Rp 600,000,-	Rp 13,125,000,-	

Halaman 5 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7	Talent DJ	18 kali	Rp 250,000,-	Rp 4,500,000,-	
Total				Rp.95,725,000,	

Total keseluruhan biaya				Rp.187,400,000	
-------------------------	--	--	--	----------------	--

sebelum berakhirnya masa kontrak sewa menyewa Café Melati Dua tersebut. Pada tanggal 12 Mei 2017, **Tergugat** Telah mengambil alih obyek sengketa berupa Tempat karaoke bernama “Café Melati Dua” tersebut **pada tanggal 12 Mei 2017** tanpa persetujuan / tanpa sepengetahuan **Penggugat**, sehingga **Penggugat** mengalami kerugian baik moril maupun materil dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian materil berupa keuntungan yang akan diperoleh oleh **Penggugat** apabila **Penggugat** sendiri yang mengelola tempat hiburan malam tersebut (vide Café Melati Dua):

Pertama : Apabila **Penggugat** sendiri yang mengelola dalam satu malam akan mendapat keuntungan bersih sebesar Rp. 3,000,000,- /malam,

Apabila dikalikan dengan jumlah keuntungan yang akan di peroleh **Penggugat** selama dalam satu bulan = 30 hari x Rp. 3,000,000,- = Rp. 90,000,000,-/bulan

Kedua : Oleh karena masa kontrak **Penggugat** belum berakhir dan masi tersisa waktu (masa kontrak yang akan datang) sebanyak tujuh bulan lagi, maka keuntungan yang akan diperoleh oleh **Penggugat** selama tujuh bulan kedepan adalah sejumlah 7 x Rp. 90,000,000,- = Rp. 630,000,000,- (keuntungan bersih yang akan diperoleh **Penggugat** manakala pengelolaan caffe tidak di ambil alih pengelolaannya oleh **Tergugat** dari tangan **Penggugat**);

- a. Kerugian moril yang di derita oleh **Penggugat** selama pengelolaan “Café Melati Dua” yang di ambil alih pengelolaannya oleh **Tergugat** secara sepihak dari tangan **Penggugat** adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** sesuai dengan pasal 1365, 1366, 1367 KUH.Perdata yang mewajibkan kepada **Tergugat** harus membayar kerugian yang di alami oleh **Penggugat** yang dalam hal ini di taksir 1 milyar rupiah;

Halaman 6 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR





- b. Pada saat dilakukan penandatanganan kontak antara **Penggugat** dengan **Tergugat** (pihak pertama dengan pihak kedua) dihadapan notaris JENNY ROSINI, SH.SpN Tanggal 01 Desember 2016, dimana **Penggugat** telah mengeluarkan uang sewa sejumlah Rp. 150,000,000,- di tambah dengan biaya perbaikan dan promosi untuk meningkatkan kualitas mutu caffe Melati dua yang telah di keluarkan oleh **Penggugat** selama lima bulan adalah sejumlah Rp. 187,400,000,- maka apabila di jumlahkan uang yang sudah dikeluarkan selama caffe melati dua dikelola oleh **Penggugat** berjumlah Rp.337,400,000,-. Yang harus di kembalikan oleh **Tergugat** kepada **Penggugat** secara utuh bilaperlu **Penggugat** dapat melakukan upaya paksa terhadap **Tergugat** melalui Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- c. Total jumlah kerugian yang dialami oleh **Penggugat** selama pengelolaan oleh **Tergugat** secara moril dan materil adalah  $a + b + c = \text{Rp.1,967,400,000,-}$  (satu milyar Sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh **Tergugat**, di tambah dengan dwang soom (uang paksa) Rp. 200,000,-/hari yang harus dibayar oleh **Tergugat** sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap. ;
6. Bahwa untuk menjamin gugatan **Penggugat** terhdap **Tergugat** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa pemutusan hubungan kerja (kontrak) sebagaimana telah disepakati dalam akta autentik No.3 sebagaimana tersebut di atas, maka tidaklah berlebihan apabila **Penggugat** melakukan permohonan sita jaminan (CB) atas objek sengketa berupa tempat hiburan malam bernama Caffe Karaoke Melati Dua dihadapan ketua pengadilan negri mataram Cq Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon dihadapan majelis hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM PETITUM :**

1. Mengabulkan gugagatan **Penggugat** untuk seluruhnya. ;
2. Menyataka hukum sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan oleh majelis hakim yang memeriksa dan megadili;
3. Menyatakan hukum bahwa **Tergugat** terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa “pemutusan kontrak secara sepihak “ dengan pihak **Penggugat**;

*Halaman 7 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



4. Menghukum kepada **Tergugat** untuk membayar sejumlah ganti rugi sebagaimana tersebut pada poin 5 huruf a,b,c,d dengan perincian sebagai berikut :

4.a. Kerugian materil berupa keuntungan yang akan diperoleh oleh **Penggugat** apabila **Penggugat** sendiri yang mengelola tempat hiburan malam tersebut (vide Café Melati Dua). ;

**Pertama:** Apabila **Penggugat** sendiri yang mengelola dalam satu malam akan mendapat keuntungan bersih sebesar Rp. 3,000,000,- /malam,

Apabila dikalikan dengan jumlah keuntungan yang akan di peroleh **Penggugat** selama dalam satu bulan = 30 hari x Rp. 3,000,000,- = Rp. 90,000,000,-/bulan.

**Kedua:** Oleh karena masa kontrak **Penggugat** belum berakhir dan masi tersisa waktu (masa kontrak yang akan datang) sebanyak tujuh bulan lagi, maka keuntungan yang akan diperoleh oleh **Penggugat** selama tujuh bulan kedepan adalah sejumlah 7 x Rp. 90,000,000,- = Rp. 630,000,000,- (keuntungan bersih yang akan diperoleh **Penggugat** manakala pengelolaan caffe tidak di ambil alih pengelolaannya oleh **Tergugat** dari tangan **Penggugat**);

4.b. Kerugian moril yang di derita oleh **Penggugat** selama pengelolaan “Café Melati Dua” yang di ambil alih pengelolaannya oleh **Tergugat** secara sepihak dari tangan **Penggugat** adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** sesuai dengan pasal 1365, 1366, 1367 KUH.Perdata yang mewajibkan kepada tergugat harus membayar kerugian yang di alami oleh **Penggugat** yang dalam hal ini di taksir 1 milyar rupiah;

4.c. Pada saat dilakukan penandatanganan kontak antara **Penggugat** dengan **Tergugat** (pihak pertama dengan pihak kedua) dihadapan notaris JENNY ROSINI, SH.SpN Tanggal 01 Desember 2016, dimana **Penggugat** telah mengeluarkan uang sewa sejumlah Rp. 150,000,000,- di tambah dengan biaya perbaikan dan promosi untuk meningkatkan kualitas mutu caffe Melati dua yang telah di dikeluarkan oleh **Penggugat** selama lima bulan adalah sejumlah Rp. 187,400,000,- maka apabila di jumlahkan uang yang sudah dikeluarkan selama caffe melati dua dikelola oleh **Penggugat** berjumlah Rp.337,400,000,-.





Yang harus di kembalikan oleh **Tergugat** kepada **Penggugat** secara utuh bilaperlu **Penggugat** dapat melakukan upaya paksa terhadap **Tergugat** melalui Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. ;

4.d. Total jumlah kerugian yang dialami oleh **Penggugat** selama pengelolaan oleh **Tergugat** secara moril dan materil adalah  $a + b + c = \text{Rp.1,967,400,000,-}$  (satu milyar Sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh **Tergugat**, di tambah dengan dwang soom (uang paksa) Rp. 200,000,-/hari yang harus dibayar oleh **Tergugat** sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap. ;

5. Menghukum **Tergugat** untuk membayar sejumlah uang paksa (dwang soom) yang harus diderahkan **Tergugat** kepada **Penggugat** di hadapan persidangan Majeelis hakim perkara ini, sebagaimana tersebut pada point 5 huruf d, sebagaimana tersebut dibawah ini : dwang soom (uang paksa) Rp. 200,000,-/hari yang harus dibayar oleh **Tergugat** sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum kepada **Tergugat** untuk biaya perkara yang timbul akibat perkara ini atas perintah Undang Undang. Dan/atau menjatuhkan putusan lain yang di pandang adil ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban tertulis di persidangan pada tanggal 7 Agustus 2017 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

– **GUGATAN PENGGUGAT KABUR**

Bahwa setelah mempelajari lebih lanjut tentang materi gugatan Penggugat, ternyata terdapat adanya kontradiksi antara Posita yang satu dengan posita lainnya dan juga adanya pertentangan antara Posita dengan Petitum, dimana dalam Posita gugatan, Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam posita lainnya Penggugat menjelaskan tentang adanya tindakan Tergugat yang tidak menepati janji (wanprestasi), sementara sebagaimana diketahui bersama bahwa Perbuatan melawan hukum dengan Wanprestasi adalah dua hal yang berbeda dan tunduk pada aturan hukum yang berbeda pula, sehingga dengan adanya Penggabungan semacam ini jelas telah membuat gugatan Penggugat kabur, dan oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat



untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

– **GUGATAN ERROR IN PERSONA.**

Bahwa selain Gugatan Penggugat Kabur, Penggugat juga telah salah menarik Tergugat sebagai Pihak dalam Perkara Aquo, mengingat Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan wanprestasi, tidak pernah melakukan Pemutusan kontrak sepihak dan tidak pernah menguasai Obyek sewa,, Akan tetapi yang menguasai dan menjalankan Obyek sewa adalah teman dari Penggugat sendiri yang bernama saudra AMINULLAH, dan menurut keterangan saudara AMINULLAH, Penggugat mempunyai hutang yang belum terbayarkan kepada saudara AMINULLAH, sehingga seharusnya Penggugat Mengugat sudara AMINULLAH bukannya Tergugat, dan sekali lagi oleh karena Tergugat sama sekali tidak menguasai dan atau tidak menjalankan Obyek sewa dan tidak pernah melakukan pemutusan kontrak sepihak, maka jelaslah Gugatan Penggugat Error In persona, sehingga sudah sepatunya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat dalilkan dalam Materi Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, dan pada intinya Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui kebenarannya secara nyata dan terang oleh Tergugat.
2. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatan angka 1, 2 dan angka 3 adalah memang benar adanya dan sampai saat ini Tergugat mengakui adanya sewa menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Jenni Rosini,SH dan Tergugat juga tidak pernah melakukan pemutusan kontrak secara sepihak.

Bahwa adapun pernyataan Penggugat yang menyatakan Penggugat belum membayar sisa sewa kepada Tergugat sebesar RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah benar adanya sehingga melalui jawaban ini juga kami meminta kepada Penggugat untuk segera membayar sisa sewa dimaksud. Selanjutnya mengenai alasan Penggugat yang tidak mau membayar sisa sewa karena adanya renovasi dan pembelian alat – alat adalah sebuah alasan klasik yang tidak benar dan tidak masuk akal, alasan tersebut diajukan hanya untuk mengundur-undur pembayaran sewa atas tanah dan bangunan milik Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatan angka 4 adalah tidak sepenuhnya benar, karena meskipun dalam perjanjian yang tertuang dalam pasal 4, Tergugat harus mengosongkan barang – barang, akan tetapi faktanya barang – barang yang ada pada tempat karaoke melati dua masih ada dan barang tersebut bukanlah milik sepenuhnya Penggugat.
4. Bahwa selanjutnya apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan angka 5 yang menyatakan telah mengeluarkan uang banyak untuk renovasi, tidak sepenuhnya benar karena yang direnovasi oleh Penggugat hanya sebatas rabat jalan sehingga tidak mungkin akan mengeluarkan dana sebesar ± 91 juta, adapun biaya Intertainment merupakan bentuk usaha Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat.
5. Bahwa selanjutnya pernyataan Penggugat dalam posita 5 dan 6 adalah hal yang tidak masuk akal, Karena sebagaimana yang telah kami uraikan dalam eksepsi diatas bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah menyalahi dan atau tidak pernah memutus kontrak secara sepihak, tidak pernah menguasai obyek sewa kecuali ketika Penggugat masuk penjara karena adanya dugaan Trafficking, sehingga untuk menjaga stabilitas Tergugat mengambil alih sementara waktu sampai Penggugat keluar dari Penjara.  
Sehingga jika dilihat secara keseluruhan, justru Penggugat yang telah menyalahi aturan perjanjian, dimana Tergugat menyewakan obyek sewa untuk usaha karaoke akan tetapi faktanya Tergugat menggunakan obyek sewa sebagai tempat transaksi Trafficking dan atau penjualan manusia yang saat ini kasus tersebut dalam proses di Kepolisian Daerah NTB.

## **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Tergugat konpensi menjadi satu kesatuan dengan gugatan rekonsensi ini, selanjutnya Penggugat Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi sedangkan Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonsensi.
2. Bahwa antara Tergugat Rekonsensi dengan Penggugat Rekonpesi telah melakukan kontrak sewa menyewa terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi yang bernama Melati Dua, dan konrak tersebut dibuat dihadapan Notaris Jenny Rosiny,SH.
3. Bahwa dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut secara tegas telah dimuat aturan - aturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak diantaranya adalah sebagai berikut :
  - a. **Dalam Pasal 2** dinyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi harus melunasi kontrak paling lambat pada tanggal 1 Mei 2017.

*Halaman 11 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



- Halaman 12 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggugat Rekonpensi harus membayar PB I selama 4 (empat) Bulan
  - c. Penggugat Rekonpensi harus membayar listrik selama 2 (dua) bulan
  - d. Penggugat Rekonpensi harus membayar BON atas 20 Beer dan Air Minum Atamin.
4. Bahwa selain merugikan kien kami secara Materill, Penggugat Rekonpensi juga merasa Usaha yang dirintis selama ini Tercemar gara – gara tindakan Tergugat Rekonpensi yang diduga melakukan tindak pidana Trafficking di obyek sewa yang menyebabkan polisi harus memasang garis polisi / Police line atas obyek sewa, sehingga tindakan Tergugat Rekonpensi telah menyebabkan kerugian Immataril pada diri Pengugat Rekonpensi, sehingga sangat beralasan hukum untuk meminta kerugian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat konpensi / Penggugat Rekonpensi memohon kepada yang terhormat ketua dan anggota majelis hakim agar berkenenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## **DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya
- Menyatakan Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi batal demi hukum.

## **DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara Aquo.
- Dan atau apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 127/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 19 Desember 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

*Halaman 13 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## III. DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.316.000. (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah ).

Membaca Akta pernyataan permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat yang dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 2/Akta-Bdg/2018/PN.Mtr. pada tanggal 2 Januari 2018, yang menyatakan bahwa telah mengajukan permohonan Banding agar perkaranya dapat diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram, yang menyatakan bahwa permohonan Banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 4 Januari 2018 ;

Membaca memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 29 Januari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 30 Januari 2018 , dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 1 Februari 2018;

Membaca kontra memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Februari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 14 Februari 2018 , dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Februari 2018;

Membaca relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara banding (Inzage) Nomor 127/PDT.G/2017/PN.Mtr. telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal 16 Januari 2018 dan tanggal 17 Januari 2018 untuk memeriksa, membaca berkas perkara dalam tenggang waktu 14 ( empat belas ) hari, mulai sejak pemberitahuan, akan tetapi Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat maupun kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat kesemuanya tidak datang mempergunakan haknya untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara, sebagaimana surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 5 Maret 2018, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram ;

*Halaman 14 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa memory banding ini adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan gugatan Penggugat serta seluruh dokumen yang ada kaitannya dengan masalah pembatalan kontrak secara sepihak oleh Terbanding / Tergugat Jo Bukti Pembanding/ Penggugat yang diberi tanda P1 sampai dengan P37. Dan sudah diajukan dalam persidangan yang amar putusannya sebagai berikut :----- M E N G A D I L I -----

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA :

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah 1.316.000,- (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah ).

2. Bahwa setelah membaca dan mempelajari amar putusan serta semua isi dan makna pertimbangan hukum putusan pengadilan negeri mataram Nomor 127/Pdt.G/2017/ PN.Mtr.adalah sangat lemah dan dangkal sehingga sulit di mengerti termasuk sikap dari Ketua Majelis yang tidak konsisten yang pada ahirnya membuat pembanding / penggugat menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa semua pertimbangan hukum dan amar putusan perkara a quo yang menolak gugatan Penggugat atau Pembnading adalah tidak tepat dan tidak benar serta Majelis Hakim Perkara a quo telah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya.
3. Bahwa perlu kami sampaikan kepada yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Mataram cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, sejak Ketua Majelis Hakim menjadwalkan untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanggal 29 Setember 2017 Sejak itu pula si Ketua Majelis Hakim yang bernama IBU MOTUR PANJAIATAN, SH. mulai bekenalan dengan Tergugat dan sejak itulah keberpihakan Ketua Majelis Hakim ini sering melakukan pertemuan dengan pihak Terbanding/Tergugat diluar ketentuan

*Halaman 15 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum acara yang berlaku, hal inilah yang membuat Pembanding sangat keberatan serta sangat kecewa atas sikap Ketua Majelis Hakim perkara ini yang seolah –olah dialah yang paling berkuasa dan paling benar didunia hukum, sehingga dengan begitu mudahnya untuk membolak – balik kan fakta hukum yang sebenarnya.

4. Bahwa setelah mengikuti jalannya persidangan perkara perdata Nomor . 127 /Pdt. G/ 2017 / PN.Mtr. dimana dalam perjalanan perkara ini, **“singkat kata gugatan Penggugat ditolak** “sungguh sangat tidak pernah dibayangkan oleh seorang pencari keadilan, masalah keberpihakan seorang Ketua Majelis Hakim yang dalam menjalankan peroses hukum dan keadilan telah melakukan pelanggaran hukum dan telah berhianat terhadap Pembanding / Penggugat dalam peroses pemeriksaan perkara sedang berjalan, ternyata seorang Ketua Majelis Hakim yang bernama IBU MOTUR PANJAIATAN, SH yang pada awalnya sangat bersemangat dalam memeriksa dan mengadili perkaranya Pembanding / Penggugat dengan menjanjikan **“ Akan memenangkan / mengabulkan gugatan Penggugat”** setelah melakukan kajian dan melihat fakta hukum gugatan Penggugat adalah sudah benar, dan tidak ada alasan hukum Tergugat untuk membantah **“masalah pembatalan kontrak sewa Penggugat secara sepihak “** itulah janji seorang ketua Majelis Hakim perkara a quo kepada salah satu Kuasa hukum Penggugat, Namun apa yang terjadi setelah beberapa kali si Ketua Majelis Hakim menemui Tergugat diluar persidangan dan di luar jalur hukum , **maka salah satu Kuasa hukum Penggugat disuruh mengajukan surat permohonan Sita Jaminan (CB) untuk menekan dan menakut – nakuti Tergugat “ juga deraf perdamaian kata seorang Ketua Majelis Hakim “ perkara a quo yang bernama IBU MOTUR PANJAIATAN, SH.serta telah menciderai dunia peradilan Vide pasal 29 (6) jo.pasal 32 dan pasal 33 UU. RI. NO.4 / 2004. Tentang KEKUASAAN KEHAKIMAN.**
5. Bahwa namun setelah acara persidangan sampai pada tahap kesimpulan selesai, masing – masing pihak dijadwalkan untuk menunggu acara sidang putusan , namun dalam hal ini persidangan selalu di tunda – tunda oleh Ketua Majelis Hakim perkara a quo dengan berbagai macam alasan yang tidak jelas dan tidak masuk akal sehat, ternyata dalam tenggang waktu tersebut dipergunakan oleh Ketua Majelis Hakim perkara a quo untuk menemui dan mencari Tergugat diluar jadwal sidang ,” tidak bisa diperidiksi / tidak bisa di deteksi oleh akal pikiran sehat manusia normal, ( para pencari keadilan ) apa yang di lakukannya walaupun ditelisik dengan Radar hukum sekalipun apa

*Halaman 16 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibicarakan oleh seorang Ketua Majelis Hakim di luar acara persidangan dengan Pihak Tergugat, adalah Fakta hukum berbicara lain ternyata “Gugatan Penggugat di tolak “ **Dan Ini artinya; lain dibibir dan lain pula dihati, tidak seperti komitmen awal, Moral seorang Ketua Majelis Hakim yang bernama “ IBU MOTUR PANJAIATAN, SH telah berhianat dalam perkara a quo setelah beberapa kali menemui pihak Tergugat” maka** oleh karena dengan demikian halnya Penggugat melalui kuasa hukumnya sangatlah keberatan dengan perilaku seorang ketua Majelis Hakim ini dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang bersangkutan ini telah melanggar hukum acara perdata jo pasal 29 (1) (2) UU.RI.N0.4 Tahun 2004, sehingga patutlah secara hukum “Putusan Majelis Hakim terhadap perkara perdata perbuatan melawan hukum ini (perkara N0.127/ Pdt.G/2017/ PN.Mtr.) **wajib hukumnya untuk dibatalkan dan Majelis Hakim perkara a quo agar supaya di “Diskualifikasi” karena telah melakukan pelanggaran hukum berat dalam memutus dan mengadili suatu perkara perdata dengan melakukan perbuatan melanggar hukum ,dan Pembanding mohon agar supaya Ketua Majelis Hakim perkara a quo diperintahkan untuk segera angkat kaki dari Pengadilan Negeri Mataram karena telah berhianat dan berlaku tidak jujur dan tidak adil.**

6. Berdasarkan hal- hal yang teruai di atas Pembanding / Penggugat mohon kehadiran yang terhormat Bapak Ketua dan anggota Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :
- 1) Menerima permohonan banding Pembandng/ Penggugat untuk seluruhnya
  - 2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram N0.127 ?Pdt.G/2017/ PN.Mtr.
  - 3) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
  - 4) Menyatakan hukum Terbanding /Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, berupa **“PEMUTUSAN HKUNGAN KONTRAK / KERJA SECARA SEPIHAK SEBELUM MASA KONTRAKNYA BERAKHIR DENGAN Pembanding / Penggugat.**
  - 5) Menyatakan hukum bahwa Terbanding /Tergugat telah terbukti melakukan pemutusan kontrak kerja dengan Pembanding/ Penggugat sesuai bukti P4 dari daftar pengantar alat bukti Penggugat tertanggal 5 September 2017 sebelum masa kontrak berakhir.
  - 6) Menghukum Terbanding /Ternading untuk membayar sejumlah ganti rugi yang dialami Pembanding /Penggugat ditambah dengan dwang soom(uang paksa).

*Halaman 17 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

#### 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

- 7) Menghukum Terbanding /Tergugat untuk mengembalikan uang sewa Pemanding /Penggugat yang telah disetorkan kepada Terbanding /Tergugat ditambah dengan semua biaya Renovasi gedung dan biaya promosi perusahaan.
- 8) Menghukum Terbanding /Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
- 9) Dan /atau menjatuhkan putusan lain menurut rasa keadilan .

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut diatas Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa setelah mempelajari dan mencermati seluruh isi dari Memori Banding Pemanding / Penggugat, Terbanding / Tergugat secara tegas menyatakan menolak terhadap apa yang telah diuraikan dalam Memori Banding tersebut kecuali terhadap hal – hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh Terbanding / Tergugat .
2. Bahwa setelah melihat dan memperhatikan apa yang dituangkan oleh Pemanding / Penggugat dalam Memori Banding, Ternyata pemanding / penggugat sama sekali tidak ada membahas dan atau keberatan terhadap pertimbangan hukum judex Factei Pengadilan Negeri Mataram, akan tetapi Pemanding / Penggugat lebih focus kepada tindakan persnolal Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, yang menurut Pemanding telah melanggar etika sebagai hakim,, dan oleh karena Keberatan Pemanding adalah mengenai etika dan atau cara kerja hakim secara personal, maka jelas memori banding yang diajukan oleh Pemanding /penggugat adalah salah alamat, dimana seharusnya Pemanding / Pengggugat mengadukan Ketua Majelis Hakim ke Komisi Yudisial, bukan kepada Pengadilan Tinggi Mataram.  
Bahwa oleh karena dengan tidak adanya keberatan pemanding / penggugat atas pertimbangan hukum judex Facttie pengadilan Negeri mataram Nomor : 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR tertanggal 19 Desember 2017, maka sangat berasalaan hukum bagi Judex Factie pengadilan Tinggi Mataram untuk menolak seluruh memori banding yang diajukan oleh Pemandng dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR tertanggal 19 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat /Pemanding dalam memori banding angka 2 -3 yang pada intinya menyatakan “ *Ketua Majelis hakim perkara Nomor :127/Pdt.G/2017/PN.Mtr. sering menemui Tergugat/ Terbanding*

*Halaman 18 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

### 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

*diluar ketentuan hukum yang berlaku* ” adalah pernyataan yang salah dan tidak benar, karena Pertemuan antara Ketua Majelis Hakim dengan Tergugat / Terbanding selalu dilakukan dalam sidang yang dihadiri pula oleh Penggugat / Pembanding, sehingga suatu hal yang sangat tidak wajar bagi Penggugat / Pembanding memfitnah seorang hakim tanpa adanya bukti yang nyata,.

dan oleh karena kebaratan Pembanding diatas adalah mengenai kinerja majelis hakim, bukan mengenai pertimbangan hukum, maka sangat beralasan bagi *Judex Factie* pengadilan Tinggi Mataram untuk menolak seluruh memori banding yang diajukan oleh Pembandng dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR tertanggal 19 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut

4. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat /Pembanding dalam memori banding angka 4 yang pada intinya menyatakan “ *Ketua Majelis hakim perkara Nomor : 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR menjanjikan kemenangan kepada Penggugat namun dipersidangan penggugat dikalahkan dan hal tersebut telah melanggar dunia peradilan* ” adalah pernyataan yang salah dan tidak benar, dan pernyataan Penggugat / Pembanding justru membuka tabir dimana sesungguhnya Penggugatlah yang menemui Ketua Majelis hakim secara tidak sah dan atau bertentangan dengan Peraturan **Namun** Terlepas benar atau tidaknya janji yang diberikan oleh Ketua Majelis Hakim kepada Penggugat/Pembanding, **berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan** , dapat dilihat secara nyata bahwa Terbanding / Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan atau melakukan wanprestasi, akan tetapi yang melakukan perbuatan melawan hukum dan atau wanprestasi adalah pembanding sendiri, dimana didalam kontrak dinyatakan obyek sewa menyewa hanya untuk bar, restaurant dan karaoke, akan tetapi faktanya Terbanding / Tergugat menggunakan obyek sewa sebagai tempat human trafficking,, dan hal tersebut dibuktikan dengan ditangkap dan ditahannya Terbanding oleh kepolisian dan juga atas adanya putusan pengadilan Negeri Mataram.

Dan oleh karena Terbanding / Tergugat ditahan, maka obyek sewa menjadi terbangkalai, tidak ada yang membayar air, listrik, tagihan lainnya bahkan para karyawan tidak ada yang dibayar, sehingga untuk menutupi hal tersebut maka Pembanding mengambil inisiatif untuk mengambil alih kembali obyek sewa, sehingga apa yang dilakukan oleh Penggugat / Pembanding didasarkan atas adanya keadaan memaksa sehingga tidak dapat dikatakan sebagai sebuah perbuatan melawan hukum.

*Halaman 19 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

#### 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 diatas, maka sangat beralasan bagi Judex Factie pengadilan Tinggi Mataram untuk menolak seluruh memori banding yang diajukan oleh Pemandng dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR tertanggal 19 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut

5. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat /Pemanding dalam memori banding angka 5 yang pada intinya menyatakan “ *Ketua Majelis hakim perkara Nomor : 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR sengaja mengulur waktu putusan* ” adalah tidak ada kaitannya dengan putusan dan atau pertimbangan hukum dalam perkara Aquo, sehingga sudah sepatutnya semua kebaratan Pemanding ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas,maka Tergugat / Terbanding dan mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Cq.Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara Aquo untuk menjatuhkan putusan dengan Amar sebagai berikut :-----

1. Menerima Kontra memori dari Para Terbanding
2. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding.
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram 127/ Pdt.G/ 2017 /PN. MTR tertanggal 19 Desember 2017yang dimohonkan banding tersebut.
4. Menghukum Penggugat / Pemanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara Aquo
5. Dan/atau apabila Judex Factie berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi/Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 127/Pdt.G/2017/PN.Mtr tanggal 19 Desember 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan surat memori banding dari Kuasa Pemanding semula Penggugat serta kontra memori banding terlihat bahwa dari uraian yang diungkapkan dalam memori bandingnya, pada pokoknya tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan –pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan –keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-

*Halaman 20 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam konpensi tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 127/PDT.G/2017/PN.Mtr. tanggal 19 Desember 2017 dalam konpensi dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding, akan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Mataram / Pengadilan Ti8ngkat Pertaman Nomor 127/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 19 Desember 2017, dengan mempertimbangkan gugatan Rekoinpensi sebagai berikut :

Bahwa pada pokoknya “ Penggugat Rekonpesi “ . Mendalilkan : Bahwa Tertgugat Rekonpensi selain tidak membayar kontrak tepat waktu sebagaimana diatur dalam pasal 2 perjanjian tersebut :

Tergugast Rekonpensi juga telah melanggar ketentuan pasal 11 dan pasal 12 perjanjian tersebut, oleh karena itu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan wanprestasi, oleh karena itu perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Konpensi dan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi guna membuktikan dalil gugatan Rekonpensinya dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa menyewa No. 03 tanggal 01 Desember 2016 ( T1 ) ;
2. Fotocopy Surat penunjukan langsung tanggal 10 Mei 2017 ( T2 ) ;
3. Fotocopy rincian beban hutang Perusahaan terhadap gaji karyawan yang dibayar oleh Management bulan April 2017 ( T3 )
4. Fotocopy rincian beban hutang Perusahaan terhadap PS ( Part Ner Song ) yang belum dibayar oleh Management Melati dua bulan April ( T4 ) ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut ;

1. Ridwan 2. Dedi Irwansah, pada pokoknya menerangkan yang sama yaitu ;

*Halaman 21 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

#### 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 tahu yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah Sewa menyewa Kafe Melati dua ;
- Bahwa masalah perjanjian kontrak sewa menyewa Kafe Melati Dua antara Penggugat dengan Tergugat dibuat didepan Notaris, dengan harga sewa Rp. 200.000.000.- ( dua ratus juta rupiah ) selama 2 ( dua ) tahun sejak tanggal 1 Desember 2016 sampai dengan tanggal 1 Desember 2017, kontrak tersebut baru dibayar sebesar Rp. 100.000.000.- ( seratus juta rupiah ).;
- Bahwa Penggugat menjalankan kontraknya baru 4 ( empat ) bulan kemudian keluar dari swa Kafe Melati Dua tersebut karena ada masalah;
- Bahwa setelah Penggugat keluar /tidak menjalankan Kafe tersebut yang membayar gaji karyawan tersebut adalah Tergugat LIKE DJAFA;
- Bahwa dalam perjanjian kontrak tersebut apa yang ada dalam /fasilitas Cafe harus dijaga oleh Penggugat ;
- Bahwa penyebab Cafe tidak beroperasi dikarenakan dipasang POLICE LAIN oleh POLICE, karena disalah gunakan dipakai oleh Penggugat untuk perdagangan orang ( Trafikking ), dan pada saat kejadian Trafikking dengan digrebeknya tempat tersebut oleh Polisi Penggugat M. ISA ANSHORI ada ditempat tersebut ;
- Bahwa setelah Cafe Melati Dua tersebut ditutup dan ditinggalkan oleh Penggugat dan tidak ada pemberitahuan kepada Tergugat jangan sampai keadaan Cafe tersebut rusak, maka Cafe tersebut pengelolaannya digantikan oleh Tergugat ;
- Bahwa setelah Cafe buka kembali Penggugat tidak lagi mengelola Cafe tersebut, melainkan Tergugat yang mengelola Café Melati Dua tersebut ;
- Bahwa Aminullah mengelola Café tersebut sejak bulan Mei 2017 ;
- Bahwa Aminullah sebagai pelaksana mengelola Café atas penunjukan oleh Tergugat ( bukti surat T2 ) ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dan juga keterangan saksi Tergugat dipersidangan, Tergugat ( NY. LIKE DJAFA ) dapat membuktikan dalil gugatan Rekonpensinya bahwa : Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensilah yang melanggar isi perjanjian pada pasal 12

*Halaman 22 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dalam surat perjanjian sewa menyewa pada bukti surat ( T1 ) ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa yang melakukan wanprestasi tersebut adalah M. ISA ANSHORY ( Penggugat ) yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Penggugat sendiri yang melanggar isi perjanjian dalam pasal 12 tersebut dengan memakai tempat karaoke /Café tersebut sebagai tempat TRAFIKKING yang bertentangan dengan Undang-undang /melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan Penggugat M. ISA ANSHORY telah melanggar pasal 1365 BW perbuatan melawan hukum yang berakibat pada perbuatan wanprestasi/ingkar janji terhadap suatu perjanjian yang mereka buat antara Penggugat dan Tergugat (M. ISA ANSHORY dan NY. LIKE DJAFA ) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi / ingkar janji oleh karena itu Tergugat dapat menuntut salah satu dari lima ( 5 ) kemungkinan sebagai berikut ;

- 1, Dapat menuntut pembatalan /pemutusan perjanjian
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Dapat menuntut penggantian kerugian .
- 4 Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian .
5. Dapat menuntut Pemenuhan dan penggantian kerugian .

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum gugatan Rekonpenbsi Penggugat Rekonpensi yang diminta adalah : Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi batal demi hukum, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengabulkan sesuai apa yang diminta didalam petitum tersebut sedangkan masalah ganti rugi kekurangan pembayaran sewa yang disinggung dalam posita akan tetapi tidak diminta dalam petitum tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi ada pada pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan tersebut ;

Mengingat Undang-Undang No:48 Tahun 2009, Undang-Undang No: 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang No: 2 Tahun 1986, RBg serta peraturan Per Undang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

*Halaman 23 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

#### 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)





**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor ; 127/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 19 Desember 2017, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut ;

**DALAM KONPENSI ;**

- I. Dalam Eksepsi ;
  - Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- II. Dalam Pokok Perkara ;
  - Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI ;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi batal demi hukum ;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;**

- Menghukum Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Senin tanggal 14 Mei 2018** oleh kami :  
**M. LEGOWO, S.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis, **HADI SISWOYO, S.H.M.H.** dan **I DEWA MADE ALIT DARMA, SH,** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 14 Maret 2018 Nomor 41/PDT/2018/PT.MTR dan putusan

*Halaman 24 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 16 Mei 2018** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **SUTARSIH, Sm.Hk.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Mataram tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Hakim Anggota,  
ttd.

Ketua Majelis  
ttd.

**1. HADI SISWOYO, S.H.M.H.**

**M. LEGOWO, S.H.**

ttd.

**2. I DEWA MADE ALIT DARMA, S.H**

**Panitera Pengganti**

ttd.

**SUTARSIH, Sm.Hk.**

## Perincian biaya perkara:

Redaksi.....Rp 5.000,-

Meterai .....Rp 6.000,-

Pemberkasan.....Rp 139.000,-

Jumlah.....Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Turunan Resmi

Mataram, Mei 2018

Panitera

H.YUNDA HASBI, SH.MH.

NIP. 19601220 198303 1007.

*Halaman 25 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



Untuk Turunan Resmi

Mataram, Mei 2017

Panitera

**H. YUNDA HASBI, S.H. M.H.,**

**Nip. 1960 1220 198303 1007**

*Halaman 26 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*

**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)



Untuk turunan Resmi

Mataram, Nopember 2016

Panitera

Darno, S.H. M.H.,

Nip. 195810817 198012 1 001

Untuk turunan Resmi

Mataram, Nopember 2016

Panitera

Darno, S.H. M.H.,

*Halaman 27 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Nip. 195810817 198012 1 001

*Halaman 28 dari 25 halaman Put. 41/PDT/2018/PT.MTR*