



**PUTUSAN**  
**Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Norma Novianty**, berkedudukan di Jl Karonsih Timur Raya, Ngaliyan, Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ROSYID SADDAM, SH., SHUM.** dan Rekan beralamat di Jl. Kyai Muntang No.28 RT/RW.003/003 Kel. Wonosobo Timur, Kec. Wonosobo, Kab. Wonosobo. Alamat Kantor Advokat di Ruko Bukit Pesona 7 jalan Pesona I no.16 A Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kab. Demak, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Pebruari 2021, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Nunuk Ariyani**, bertempat tinggal di Jl. Papandayan 2C RT 01 RW 04, Bendan Ngisor, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. BOEDHY KOESWHARTO, SH., DEDDY SOELISTIJONO, S.H.**, merupakan Advokat / Pengacara di Kantor Hukum **H. BOEDHY KOESWHARTO, S.H.** & Rekan alamat di Perum Perwira DAM IV/DIP jalan Diponegoro I No. 1 Banyumanik Semarang, berdasarkan surat kuasa tertanggal 09 Juni 2021 **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 24 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 27 Mei 2021 dalam Register Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

*Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg*



1. Bahwa Perjanjian hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta karena adanya “tindakan hukum” (*rechtshandeling*). Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga para pihak sepakat bahwa terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak lain menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh “hak (*recht*)” dan pihak lainnya memikul “kewajiban (*plicht*)” menyerahkan/menunaikan prestasi;
2. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2016 telah dilakukan perjanjian sewa warung yang terletak di jalan Papandayan 2C Sampangan, Semarang antara Ibu Nunuk selaku Pemilik warung/Tergugat dengan Ibu Norma Novianty selaku Penyewa warung/Penggugat;
3. Bahwa sebagaimana angka 3 perjanjian sewa warung tersebut, yang pada pokoknya menyatakan jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan Pihak Pertama/Tergugat akan memberitahukan kepada Pihak Kedua/Penggugat dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa;
4. Bahwa pada tanggal 21 April 2021 bapak Sutarman yang mengklaim telah mewakili atas nama keluarga atas tanah dan bangunan di jalan Panpandayan No.2C yang disewa oleh Penggugat ibu Norma Novianty mengirimkan melalui pesan *what up* (WA) kepada bapak Budi selaku suami dari Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pihak Kedua/penggugat diminta untuk mengosongkan tempat yang disewa untuk jualan hingga batas waktu tanggal 23 Mei 2021;
5. Bahwa pada tanggal 30 April 2021 bapak Puhan yang mengklaim telah mewakili atas nama keluarga atas tanah dan bangunan di jalan Panpandayan No.2C yang disewa oleh Pihak Kedua/Penggugat ibu Norma Novianty mengirimkan melalui pesan *what up* (WA) kepada Pihak Kedua/Penggugat ibu Norma Novianty, yang pada pokoknya menyatakan bahwa klien kami diminta untuk mengosongkan tempat yang disewa untuk jualan hingga batas waktu tanggal 23 Mei 2021 dikarenakan untuk mempercepat proses penjualan;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg



6. Bahwa atas dasar tersebut, penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan klarifikasi dengan mengirimkan surat nomor : 05/A/SAKHARO/V/2021 tertanggal 10 Mei 2021 yang pada pokoknya meminta kompensasi atas **wanprestasi** yang dilakukan Pihak Pertama/Tergugat;
7. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2021, saudari Purwandari Niken Wijayanti yang mengklaim mewakili dari keluarga Pihak Kedua/Tergugat mengirimkan surat perihal : pemberitahuan pengosongan kontrakan;
8. Bahwa mengingat masa sewa tempat untuk jualan tersebut belum berakhir sebagaimana perjanjian sewa warung, maka Pihak Kedua selaku Penggugat keberatan untuk diminta mengosongkan tempat sewa tersebut dengan alasan untuk mempercepat proses penjualan sebab berakhirnya sewa ketika rumah tersebut laku terjual. Dan hingga saat ini rumah tersebut belum laku terjual;
9. Bahwa jika pihak bapak Sutarman dan keluarga tetap menginginkan untuk dilakukan pengosongan pada tanggal 23 Mei 2021, maka Tergugat/Pihak Pertama telah melakukan **wanprestasi** terhadap Pihak Kedua/Penggugat sebagaimana angka 3 perjanjian sewa warung ".....akan memberitahukan kepada Pihak Kedua/Penggugat dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa;
10. Bahwa sebagaimana angka 8 perjanjian sewa warung tersebut, ketika pihak pertama/pemilik tanah/tergugat tersebut melakukan wanprestasi, maka **pihak pertama/tergugat sanggup memberikan kompensasi kepada pihak kedua sejumlah 3 tahun masa sewa;**
11. Bahwa perhitungan kompensasi yang diperhitungkan untuk dibayarkan pihak pertama/tergugat kepada pihak kedua/penggugat adalah biaya sewa warung lama Rp.2.060.000,- (dua juta enam puluh ribu rupiah) dan biaya sewa warung baru Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun, dengan total keseluruhan Rp.138.960.000,- (seratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
12. Bahwa atas tindakan Tergugat/Pihak Pertama yang telah melakukan wanprestasi, Penggugat/Pihak Kedua mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan untuk renovasi kios/bangunan yang dikotrak/sewa;

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg



13. Bahwa tindakan yang dilakukan pihak pertama/tergugat merupakan perbuatan ingkar janji (*wan prestasi*), sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1238 KUH Perdata;
14. Bahwa menurut Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian* hal.45, yang dimaksud *Wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi. *Wanprestasi* (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam :
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
15. Bahwa menurut *Djaja S. Meiliana, SH., MH., Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Cet. 1 (Bandung: Nuansa Aulia, 2007), hal. 100*. Bahwa terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni :
  - a. Membayar kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (pasal 1243 KUH Perdata)
  - b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan (pasal 1266 KUH Perdata)
  - c. Meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (pasal 1267 KUH Perdata)

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka mohon kiranya, Ketua Pengadilan Negeri Semarang, memberikan putusan atas gugatan ini sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji dalam Perjanjian Sewa Warung tertanggal 23 Maret 2016
3. Menghukum Tergugat untuk memenuhi kompensasi sebesar Rp.138.960.000,- (seratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus enampuluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum;

## Atau

Bilamana majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
(*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para pihak :

Penggugat datang Kuasanya **ROSYID SADDAM, SH., SHUM** tersebut diatas;

Tergugat datang Kuasanya **H. BOEDHY KOESWHARTO, SH., DEDDY SOELISTIJONO, S.H.**, tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bakri, S.H.. M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Agustus 2021, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan dokumen elektronik Jawaban tertanggal 15 September 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

### **DALAM KONVENSİ**

### **DALAM EKSEPSİ**

### **GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menggugat seseorang yang bernama **NUNUK**, Alamat Papandayan No. 2, RT. 001, RW. 004, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang ;
2. Bahwa ternyata anggota keluarga yang tinggal di Jl. Papandayan No. 2, RT. 001, RW. 004, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, tidak ada orang yang bernama NUNUK, dan yang tinggal di

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg

#### 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)



rumah tersebut berdasarkan kartu Tanda Penduduk (KTP) adalah NUNIK ARIYANI ;

3. Bahwa dikarenakan Penggugat menggugat orang yang bernama NUNUK, bukan NUNIK ARIYANI, maka gugatan Penggugat adalah error in persona (salah pihak). Karena seharusnya nama orang yang digugat identitasnya harus berdasarkan nama di Kartu Tanda Penduduk (KTP) yaitu NUNIK ARIYANI ;
4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

1. Bahwa warung milik Tergugat yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang, berdiri di atas tanah warisan berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, dengan sertipikat tanah diatas namakan salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI ;
2. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak menarik ahli waris lainnya dalam perkara ini sebagai pihak, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat. Dalam hal ini termasuk atas nama sertipikat yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI ;
3. Bahwa berdasarkan yurisprudensi MA RI No. 878 K / Sip / 1977 tanggal 19 uni 1977, mengatakan, ***“gugatan tidak dapat diterima oleh karena adanya pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan”*** ;
4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL BERKAITAN DENGAN TIDAK MENYEBUTKAN LUAS DAN BATAS OBYEK SENGKETA**

1. Bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel (kabur) sebab tanah yang diatasnya berdiri warung yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, di dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan luas dan batas-batasnya ;
2. Bahwa dalam Yurisprudensi MA RI No. 1149 K / Sip / 1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan, ***“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”*** ;
3. Bahwa dalam Yurisprudensi MA RI No. 1559 K / Pdt / 1983, yang menyatakan, ***“Gugatan yang tidak menyebutkan batas obyek tanah sengketa oleh MA dinyatakan obscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima”*** ;



4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL BERKAITAN DENGAN PERMOHONAN KOMPENSASI DAN GANTI RUGI**

1. Bahwa dalam gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang, Penggugat telah meminta kompensasi dan kerugian berupa uang dengan nominal sebesar Rp. 138.960.000,- dan Rp. 150.000.000,- ;
2. Bahwa kompensasi yang diminta Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dimana dalil Penggugat Posita Angka 11, yaitu : *“Bahwa perhitungan kompensasi yang diperhitungkan untuk dibayarkan pihak pertama / Tergugat kepada pihak kedua / Penggugat adalah biaya sewa warung lama Rp. 2.060.000,- (dua juta enam puluh ribu rupiah) dan biaya sewa warung baru Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun, dengan total keseluruhan Rp. 138.960.000,- (seratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah)”* ;
3. Bahwa kerugian yang diminta Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dimana dalil Penggugat Posita Angka 12, yaitu : *“Bahwa atas tindakan Tergugat / pihak pertama yang telah melakukan wanprestasi, Penggugat / pihak kedua mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan untuk renovasi kios bangunan yang dikontrakan;*
4. Bahwa kompensasi yang diminta oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 138.960.000,- tersebut tidak jelas hitungannya, dengan menghitung sewa warung lama Rp 2.060.000,- dan Rp. 1.800.000,- untuk sewa warung baru selama 3 tahun, bisa ketemu hitungan Rp. 138.960.000,-, bagaimana cara menghitungnya??? Dengan demikian kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat, ternyata tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga permohonan atas kompensasi Penggugat tersebut harus ditolak / tidak diterima ;
5. Bahwa kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000,- untuk renovasi kios bangunan yang dikontrakan, dimana telah dimohonkan oleh Penggugat, ternyata tidak ada terperinci, sehingga tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga permohonan atas kerugian Penggugat tersebut harus ditolak / tidak diterima ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 598 K / Sip / 1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, **“dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut”** ;
7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 117 K/ Sip / 1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan, **“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah / besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”** ;
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 19 K / Sip / 1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan, **“Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak diterima”** ;
9. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil – dalil Tergugat yang termuat di dalam eksepsi, mutatis mutandis dianggap terbaca kembali di dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang telah diakui kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Posita Angka 1 s.d 10 dalam gugatan Penggugat, sebab kronologis yang sebenarnya adalah sebagai berikut : Pada tanggal 23 Maret 2016 Penggugat menyewa warung milik Tergugat yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang. Sewa menyewa terjadi antara Tergugat selaku pemilik warung dengan Penggugat selaku penyewa warung ;
4. Bahwa warung tersebut terletak di atas tanah waris dari keluarga Tergugat, dimana tanah tersebut berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, dengan diatas namakan salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI ;

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg

### 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)



5. Bahwa berkaitan dengan sewa menyewa warung tersebut, dibuatlah Surat Perjanjian Sewa Warung Tanggal 23 Maret 2016 antara Tergugat selaku pemilik warung dengan Penggugat selaku penyewa warung;
6. Bahwa sebagaimana angka 3 Perjanjian Sewa Warung, yang pada pokoknya menyatakan "*jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan pihak pertama (Tergugat) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Penggugat) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa*" ;Bahwa maksud dari klausula "*dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan pihak pertama (Tergugat) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Penggugat) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa*", **maksudnya yaitu apabila sebelum masa sewa berakhir (22 Maret 2019) apabila rumah tersebut telah laku terjual pihak pertama (Tergugat) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Penggugat) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa ;**
7. Bahwa didasarkan pada dalil tersebut di atas, Pasal 8 Perjanjian Sewa Warung akan Tergugat laksanakan apabila sebelum habis masa sewa Penggugat yaitu tanggal 22 Maret 2019, Tergugat telah meminta Penggugat untuk mengosongkan warung tanpa memberitahukan kepada Penggugat 3 bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa, **akan tetapi faktanya Tergugat dan ahli waris meminta Penggugat untuk segera pindah dan mengosongkan warung setelah masa sewa Penggugat atas warung tersebut telah berakhir yaitu pada tanggal 22 Maret 2019. Sehingga dalam hal ini Tergugat tidak melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ;**
8. Bahwa dengan demikian Penggugat sejak tanggal 22 Maret 2019 telah habis masa sewanya, dan karena tidak diperpanjang lagi, maka Penggugat wajib untuk segera pindah dan mengosongkan warung milik Tergugat tersebut ;
9. Bahwa oleh karena telah habis masa sewa warung tersebut, maka sangat wajar apabila ahli waris berusaha untuk meminta secara baik-baik kepada Penggugat untuk segera mengosongkan atau meninggalkan warung tersebut dengan tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga ;
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat Posita Angka 11, dimana bukannya segera pindah dan mengosongkan warung milik Tergugat

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg



tersebut, Penggugat malah mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Semarang dan meminta kompensasi dan kerugian berupa uang dengan nominal sebesar Rp. 138.960.000,- dan Rp. 150.000.000,- ;

11. Bahwa kompensasi yang diminta Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dimana dalil Penggugat Posita Angka 11, yaitu : *“Bahwa perhitungan kompensasi yang diperhitungkan untuk dibayarkan pihak pertama / Tergugat kepada pihak kedua / Penggugat adalah biaya sewa warung lama Rp. 2.060.000,- (dua juta enam puluh ribu rupiah) dan biaya sewa warung baru Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) tahun, dengan total keseluruhan Rp. 138.960.000,- (seratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah)”* ;
12. Bahwa kerugian yang diminta Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dimana dalil Penggugat Posita Angka 12, yaitu : *“Bahwa atas tindakan Tergugat / pihak pertama yang telah melakukan wanprestasi, Penggugat / pihak kedua mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan untuk renovasi kios bangunan yang dikontrakan;*
13. Bahwa kompensasi yang diminta oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 138.960.000,- tersebut tidak jelas hitungannya, dengan menghitung sewa warung lama Rp 2.060.000,- dan Rp. 1.800.000,- untuk sewa warung baru selama 3 tahun, bisa ketemu hitungan Rp. 138.960.000,-, bagaimana cara menghitungnya??? Dengan demikian kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat, ternyata tidak jelas, sehingga permohonan atas kompensasi Penggugat tersebut harus ditolak / tidak diterima ;
14. Bahwa kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000,- untuk renovasi kios bangunan yang dikontrakan, dimana telah dimohonkan oleh Penggugat, ternyata tidak terperinci, sehingga permohonan atas kerugian Penggugat tersebut harus ditolak / tidak diterima ;
15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 598 K / Sip / 1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, ***“dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut”*** ;



16. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 117 K / Sip / 1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan, ***“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah / besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”*** ;
17. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 19 K / Sip / 1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan, ***“Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak diterima”*** ;
18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Posita Angka 13 s.d 15 dalam gugatannya, sebab tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena yang sebenarnya telah melakukan wanprestasi adalah Penggugat sendiri yang tidak melaksanakan Pasal 3 yaitu *“jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019”* dimana Penggugat tidak segera pindah dan mengosongkan warung tersebut setelah masa sewa warung berakhir yaitu pada tanggal 22 Maret 2019;

**DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa di dalam Rekonvensi kedudukan hukum Tergugat berubah menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan kedudukan hukum Penggugat berubah menjadi Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa dalil – dalil Penggugat Rekonvensi yang termuat di dalam Konvensi, mutatis mutandis dianggap terbaca kembali di dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2016 Tergugat Rekonvensi telah menyewa warung milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang. Sewa menyewa terjadi antara Penggugat Rekonvensi selaku pemilik warung dengan Tergugat Rekonvensi selaku penyewa warung ;
4. Bahwa warung tersebut terletak di atas tanah waris dari keluarga Penggugat Rekonvensi, dimana tanah tersebut berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, dengan diatas namakan salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI;



5. Bahwa berkaitan dengan sewa menyewa warung tersebut, dibuat Surat Perjanjian Sewa Warung Tanggal 23 Maret 2016 antara Penggugat Rekonvensi selaku pemilik warung dengan Tergugat Rekonvensi selaku penyewa warung;
6. Bahwa sebagaimana angka 3 Perjanjian Sewa Warung, yang pada pokoknya menyatakan "*jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan pihak pertama (Penggugat Rekonvensi) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Tergugat Rekonvensi) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa*";
7. Bahwa maksud dari klausula "*dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan pihak pertama (Penggugat Rekonvensi) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Tergugat Rekonvensi) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa*", **maksudnya yaitu apabila sebelum masa sewa berakhir (22 Maret 2019) apabila rumah tersebut telah laku terjual pihak pertama (Penggugat Rekonvensi) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Tergugat Rekonvensi) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa** ;
8. Bahwa didasarkan pada dalil tersebut di atas, Pasal 8 Perjanjian Sewa Warung akan Penggugat Rekonvensi laksanakan apabila sebelum habis masa sewa Tergugat Rekonvensi yaitu tanggal 22 Maret 2019, Penggugat Rekonvensi telah meminta Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan warung tanpa memberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi 3 bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa, **akan tetapi faktanya Penggugat Rekonvensi dan ahli waris meminta Tergugat Rekonvensi untuk segera pindah dan mengosongkan warung setelah masa sewa Tergugat Rekonvensi atas warung tersebut telah berakhir yaitu pada tanggal 22 Maret 2019. Sehingga dalam hal ini Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi terhadap Tergugat Rekonvensi** ;
9. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 22 Maret 2019 telah habis masa sewanya, dan karena tidak diperpanjang lagi, maka Tergugat Rekonvensi wajib untuk segera pindah dan mengosongkan warung milik Penggugat Rekonvensi tersebut;



10. Bahwa oleh karena telah habis masa sewa warung tersebut, sangat wajar apabila ahli waris berusaha untuk meminta secara baik-baik kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan atau meninggalkan warung tersebut dengan tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga;
11. Bahwa akan tetapi bukannya segera pindah dan mengosongkan warung milik Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi malah mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Semarang dan meminta kompensasi dan kerugian berupa uang dengan nominal sebesar Rp. 138.960.000,- dan Rp. 150.000.000,- ;
12. Bahwa dengan demikian yang sebenarnya melakukan wanprestasi adalah Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan Pasal 3 yaitu "*jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019*" dimana Tergugat Rekonvensi tidak segera pindah dan mengosongkan warung tersebut setelah masa sewa warung berakhir yaitu pada tanggal 22 Maret 2019;
13. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah dirugikan secara materiil dan im materiil, terperinci sebagai berikut :

**Kerugian Materiil**

- Uang pembayaran sewa warung sebesar Rp. 16.000.000,- / tahun, dihitung sejak masa sewa berakhir yaitu tanggal 22 Maret 2019 hingga bulan September 2021 (2,5 tahun) dengan total sebesar Rp. 16.000.000,- x 2,5 tahun = **Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;**
- Uang keuntungan dari warung tersebut apabila digunakan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi untuk usaha adalah sebesar Rp 10.000.000 / bulan, sehingga total keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi apabila digunakan untuk usaha dihitung sejak tanggal 2 Maret 2019 hingga bulan September 2021 (30 bulan) adalah sebesar Rp. 10.000.000,- x 30 bulan = **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;**
- Honorarium Advokat **sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);**

**Kerugian Im material**

- Penggugat Rekonvensi merasa malu, takut, cemas, kehilangan kesempatan untuk menyewakan atau menjual kepada pihak ketiga,, serta telah kehilangan waktunya untuk mengurus permasalahan dengan Tergugat Rekonvensi dan untuk mengurus permasalahan hukum,



sehingga apabila dinilai sebagai nominal adalah sebesar untuk **sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

14. Bahwa untuk menjamin agar supaya Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi, maka agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak *illusionir*, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoire bezlag*) terhadap asset milik Tergugat Rekonvensi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang, berupa : Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Karonsih Timur Raya I / No. 169, Kota Semarang – Prov Jateng ;
15. Bahwa karena masa sewa warung telah berakhir yaitu pada tanggal 22 Maret 2019, maka Tergugat Rekonvensi dihukum untuk segera pindah dan atau mengosongkan warung milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, atas nama salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga ;
16. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat Rekonvensi, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
17. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat Rekonvensi ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
18. Bahwa Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dipaparkan di atas, Tergugat / Penggugat Rekonvensi mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan memutus dalam perkara ini, sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg



**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

**DALAM REKONVENSII**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Warung Tanggal 23 Maret 2016 batal demi hukum;
4. Menyatakan masa sewa Tergugat Rekonvensi terhadap obyek sewa sebuah warung milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m<sup>2</sup>, atas nama salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI, telah berakhir pada tanggal 22 Maret 2019 ;
5. Menyatakan sejak tanggal 22 Maret 2019, Tergugat Rekonvensi sudah tidak berhak lagi untuk menempati atau memakai warung tersebut, dan harus segera pindah dan mengosongkan warung tersebut tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga ;
6. Menyatakan akibat perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi dengan perincian

**Kerugian Materiil**

- Uang pembayaran sewa warung sebesar Rp. 16.000.000,- / tahun, terhitung sejak masa sewa berakhir yaitu tanggal 22 Maret 2019 hingga bulan September 2021 (2,5 tahun) dengan total sebesar Rp. 16.000.000,- x 2,5 tahun = **Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;**
- Uang keuntungan dari warung tersebut apabila digunakan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi untuk usaha adalah sebesar Rp 10.000.000 / bulan, sehingga total keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi apabila digunakan untuk usaha terhitung sejak tanggal 2 Maret 2019 hingga bulan September 2021 (30 bulan) adalah sebesar

*Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg*



Rp. 10.000.000,- x 30 bulan = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

- Honorarium Advokat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

**Kerugian Im material**

- Penggugat Rekonvensi merasa malu, takut, cemas, kehilangan kesempatan untuk menyewakan atau menjual kepada pihak ketiga,, serta telah kehilangan waktunya untuk mengurus permasalahan dengan Tergugat Rekonvensi dan untuk mengurus permasalahan hukum, sehingga apabila dinilai sebagai nominal adalah sebesar untuk **sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi, seluruh kerugian yang diderita oleh penggugat Rekonvensi, dengan perincian :

**Kerugian Materiil**

- Uang pembayaran sewa warung sebesar Rp. 16.000.000,- / tahun, terhitung sejak masa sewa berakhir yaitu tanggal 22 Maret 2019 hingga bulan September 2021 (2,5 tahun) dengan total sebesar Rp. 16.000.000,- x 2,5 tahun = **Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;**
- Uang keuntungan dari warung tersebut apabila digunakan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi untuk usaha adalah sebesar Rp 10.000.000 / bulan, sehingga total keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi apabila digunakan untuk usaha terhitung sejak tanggal 2 Maret 2019 hingga bulan September 2021 (30 bulan) adalah sebesar Rp. 10.000.000,- x 30 bulan = **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;**
- Honorarium Advokat **sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);**

**Kerugian Im material**

- Penggugat Rekonvensi merasa malu, takut, cemas, kehilangan kesempatan untuk menyewakan atau menjual kepada pihak ketiga,, serta telah kehilangan waktunya untuk mengurus permasalahan dengan Tergugat Rekonvensi dan untuk mengurus permasalahan hukum, sehingga apabila dinilai sebagai nominal adalah sebesar untuk **sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap : Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Karonsih Timur Raya I / No. 169, Kota Semarang – Prov Jateng ;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera pindah dan atau mengosongkan warung milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, atas nama salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga ;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);
13. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi ;

## ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)

Menimbang, bahwa dalam jawab menjawab selanjutnya Penggugat telah mengajukan dokumen elektronik Replik tertanggal 22 September 2021, sedangkan Tergugat mengajukan dokumen elektronik Duplik pada tanggal 6 Oktober 2021 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-3 yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Sewa warung, diberi tanda P – 1;
2. Foto copy dari foto copy Bukti tranfer uang sewa melalui mobile banking, diberi tanda P – 2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya RAB Renovasi warung, diberi tanda P – 3;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg

#### 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)



Bukti-bukti tersebut telah diberi materai dan dipersidangan oleh Majelis Hakim telah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 merupakan fotokopi, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi ASTI :**

- Bahwa, saksi tahu perjanjian sewa warung awalnya mulai dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 dan pembayarannya dibayarkan perbulan;
- Bahwa, saksi tahu perjanjian sewanya jangka waktu 3 tahun pertama sampai warung dijual;
- Bahwa, perjanjian dilakukan antara Norma dengan Nunuk ;
- Bahwa, Norma membayar terus setiap bulan terakhir maret tahun 2021;
- Bahwa, saksi tahu ada pembangunan/renovasi warung tahun 2020 dan selesai tahun 2021;
- Bahwa, warungnya di renovasi karena sering bocor dan tidak layak sama sekali dan juga sudah mendapat ijin pemiliknya;
- Bahwa, mulai ada perselisihan sekitar bulan mei tahun 2021;
- Bahwa, Saksi tahu bukti P-1 yang ditunjukkan di persidangan ;
- Bahwa, Saksi tahu waktu renovasi habis Rp.150.000.000,00;
- Bahwa, di perjanjian tersebut dapat ganti;
- Bahwa, pembayaran per bulannya sebesar Rp.16.000.000,00;
- Bahwa, saksi tidak hadir waktu perjanjian tersebut;
- Bahwa, Saksi tahu setelah ada perjanjian dan kemudian saksi juga dikasih;
- Bahwa, dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 tidak ada perjanjian lagi ;
- Bahwa, saksi tidak pernah tahu bukti P-3 (RAB Renovasi warung);
- Bahwa, Penggugat renovasi dengan kemauan sendiri;



- Bahwa, setelah direnovasi Penggugat disuruh pergi dan tidak diberi konvensasi;

2. **Saksi INDRO**

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi yang merenovasi warung tersebut;
- Bahwa, saksi dapat ijin perintah renovasi dari Penggugat;
- Bahwa, Renovasinya habis Rp.150.000.000,00;
- Bahwa, kondisi warungnya saat itu bocor;
- Bahwa, pelaksanaan renovasinya selama 3 bulan;
- Bahwa, saksi yang membuat draf dan Waktu renovasi dikerjakan 5 sampai 10 orang;
- Bahwa, yang di renovasi 1 tempat produksi dan outlen;
- Bahwa, waktu renovasi tidak ada permasalahan ;
- Bahwa, renovasi dikerjakan bulan Oktober dan selesai bulan Januari 2021;
- Bahwa, saksi tidak pernah dikasih tahu siapa pemilik warungnya;
- Bahwa, saksi tidak tahu Penggugat itu menyewa warung ;
- Bahwa kalau perbaikan atap apa yang diperbaiki kayu-kayu dan kuda-kuda yang rusak, selain itu Lantai, Karena lantainya tidak layak, beli meja Harganya 5 juta;
- Bahwa, Sekarang warungnya masih buka untuk warung bebek dan ayam goreng;
- Bahwa, benar saksi dan suami Penggugat paraf bukti P-3 ;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan, sedangkan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 18 Nopember 2021.

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;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa sebelum majelis hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu di pertimbangkan eksepsi yang di ajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut :

**GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

Bahwa dikarenakan Penggugat menggugat orang yang bernama NUNUK, bukan NUNIK ARIYANI, maka gugatan Penggugat adalah error in persona (salah pihak). Karena seharusnya nama orang yang digugat identitasnya harus berdasarkan nama di Kartu Tanda Penduduk (KTP) yaitu NUNIK ARIYANI ;

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa warung milik Tergugat yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang, berdiri di atas tanah warisan berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, dengan sertipikat tanah diatas namakan salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI, dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak menarik ahli waris lainnya dalam perkara ini sebagai pihak, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat.

**GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL BERKAITAN DENGAN TIDAK MENYEBUTKAN LUAS DAN BATAS OBYEK SENGKETA**

Bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel (kabur) sebab tanah yang diatasnya berdiri warung yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, di dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan luas dan batas – batasnya ;

**GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL BERKAITAN DENGAN PERMOHONAN KOMPENSASI DAN GANTI RUGI**

Bahwa dalam gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang, Penggugat telah meminta kompensasi dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian berupa uang dengan nominal sebesar Rp. 138.960.000,- dan Rp. 150.000.000,- , tanpa didasari perhitungan yang jelas, sehingga tidak jelas dan kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakekat eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak tergugat terhadap gugatan penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam Hukum Acara Perdata lazim disebut sebagai Eksepsi Prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil, tidak tepat pihak-pihaknya karena salah menentukan subyek gugatannya yang berakibat gugatan kabur dan atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara untuk menghindarkan keterlambatan yang tidak perlu atau dibuat-buat agar proses berjalan cepat dan lancar;

Menimbang, bahwa dasar dari suatu gugatan adalah adanya hubungan antara para pihak atau orang yang merasa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan maka suatu surat gugatan haruslah memuat gambaran atau uraian yang jelas tentang duduknya perkara sehingga dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas dalam fundamentum petendi atau posita yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan dasar hukumnya serta tuntutan atau petitum yang dimohonkannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari materi eksepsi tergugat tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah masuk pada pembuktian pada pokok perkara sehingga harus diperiksa bersama dengan pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah

*Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg*



seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2016 telah dilakukan perjanjian sewa warung yang terletak di jalan Papandayan 2C Sampangan, Semarang antara Ibu Nunuk selaku Pemilik warung/Tergugat dengan Ibu Norma Novianty selaku Penyewa warung/Penggugat;
2. Bahwa sebagaimana angka 3 perjanjian sewa warung tersebut, yang pada pokoknya menyatakan jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan Pihak Pertama/Tergugat akan memberitahukan kepada Pihak Kedua/Penggugat dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa;
3. Bahwa pada tanggal 21 April 2021 bapak Sutarman yang mengklaim telah mewakili atas nama keluarga atas tanah dan bangunan di jalan Panpandayan No.2C yang disewa oleh Penggugat ibu Norma Novianty mengirimkan melalui pesan *what up* (WA) kepada bapak Budi selaku suami dari Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pihak Kedua/penggugat diminta untuk mengosongkan tempat yang disewa untuk jualan hingga batas waktu tanggal 23 Mei 2021;
4. Bahwa mengingat masa sewa tempat untuk jualan tersebut belum berakhir sebagaimana perjanjian sewa warung, maka Pihak Kedua selaku Penggugat keberatan untuk diminta mengosongkan tempat sewa tersebut dengan alasan untuk mempercepat proses penjualan sebab berakhirnya sewa ketika rumah tersebut laku terjual. Dan hingga saat ini rumah tersebut belum laku terjual;
5. Bahwa jika pihak bapak Sutarman dan keluarga tetap menginginkan untuk dilakukan pengosongan pada tanggal 23 Mei 2021, maka Tergugat/Pihak Pertama telah melakukan **wanprestasi** terhadap Pihak Kedua/Penggugat sebagaimana angka 3 perjanjian sewa warung ".....akan memberitahukan kepada Pihak Kedua/Penggugat dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa;

*Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg*



6. Bahwa sebagaimana angka 8 perjanjian sewa warung tersebut, ketika pihak pertama/pemilik tanah/tergugat tersebut melakukan wanprestasi, maka pihak pertama/tergugat sanggup memberikan kompensasi kepada pihak kedua sejumlah 3 tahun masa sewa;
7. Bahwa atas tindakan Tergugat/Pihak Pertama yang telah melakukan wanprestasi, Penggugat/Pihak Kedua mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan untuk renovasi kios/bangunan yang dikotrak/sewa;
8. Bahwa tindakan yang dilakukan pihak pertama/tergugat merupakan perbuatan ingkar janji (*wan prestasi*), sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1238 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dalam tanggapannya Tergugat menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Sewa menyewa terjadi antara Tergugat selaku pemilik warung dengan Penggugat selaku penyewa warung atas sebuah warung terletak di atas tanah waris dari keluarga Tergugat, atas nama PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yaitu dari 23 Maret 2016 hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, maka pihak pertama (Tergugat) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Penggugat) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa” ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut maka setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat serta replik dan duplik dan telah ditemukan fakta - fakta yang kebenarannya diakui dan tidak disangkal oleh kedua belah pihak, yaitu:

1. Bahwa warung yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang adalah tanah waris dari keluarga Tergugat berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, atas nama PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI telah diswa pada tanggal 23 Maret 2016 oleh Penggugat, dengan demikian menurut Majelis Hakim berkaitan dengan status kepemilikan tanah yang di atasnya berdiri warung yang ditempati oleh



Penggugat tidak menjadi persengketaan antara Penggugat dan Tergugat oleh karena status tanahnya sudah jelas milik dari Tergugat.

2. Bahwa keberadaan Penggugat dalam menempati warung tersebut karena perjanjian sewa dengan pemilik warung (Tergugat).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas maka yang menjadi pokok permasalahan selanjutnya adalah bahwa disatu pihak Penggugat merasa bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena telah menyuruh Penggugat untuk mengosongkan warung tersebut karena hendak dijual oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan adalah apakah perbuatan Tergugat yang telah menyuruh Penggugat agar segera mengosongkan dan menyerahkan kembali warung tersebut kepada Tergugat dapat dikualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah terjadi wanprestasi oleh Tergugat, terlebih dahulu akan Majelis pertimbangkan pengertian wanprestasi hal ini Majelis Hakim memandang sangat perlu untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan pengambilan keputusan yang tidak sejalan dengan theory ilmu hukum yang berlaku dan digunakan sebagai pedoman dalam memeriksa dan memutus suatu perkara perdata ;

Menimbang bahwa dalam hukum perdata Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian, sedangkan menurut J SATRIO : wanprestasi diartikan "Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya"., sedangkan YAHYA HARAHAP : berpendapat "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam KUH Perdata terkait Wanprestasi diantaranya diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dapat terjadi karena debitur :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);

*Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg*



3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Penggugat dan keterangan saksi Penggugat yang telah diuraikan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak Tergugat adalah adanya hubungan sewa-menyewa sebagaimana ditaur dalam pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya*".

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mengakui pada tanggal 23 Maret 2016 telah melakukan perjanjian sewa warung yang terletak di jalan Papandayan 2C Sampangan, Semarang antara Ibu Nunuk selaku Pemilik warung/Tergugat dengan Ibu Norma Novianty selaku Penyewa warung/Penggugat dengan jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian sewa warung, yang telah ditanda tangani oleh Penggugat sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai Pemilik warung, dan dihubungkan dengan keterangan saksi Asti yang mengetahui adanya Surat Perjanjian sewa warung;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti P-1 tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dapat dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Petitumnya memohon agar menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji dalam Perjanjian Sewa Warung tertanggal 23 Maret 2016 dan menghukum Tergugat untuk memenuhi kompensasi dan membayar ganti rugi atas perbuatannya yang meminta Penggugat untuk segera mengosongkan warung yang disewanya dan mengembalikannya pada Tergugat sebagai pemilik warung;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji sebagaimana gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan : “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu”, dihubungkan dengan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian sewa warung yang disepakati dan di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, dalam poin 3 menyebutkan jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu sejak tanggal 23 Maret 2016 hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan Pihak Pertama/Tergugat akan memberitahukan kepada Pihak Kedua/Penggugat dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa, serta keterangan saksi Asti yang menyatakan bahwa selain surat Perjanjian tersebut, pihak Penggugat dan Tergugat tidak pernah lagi membuat perjanjian lain, maka dengan demikian Majelis berpendapat bahwa karena dalam masa antara tanggal 23 Maret 2016 hingga 22 Maret 2019 rumah tersebut belum laku terjual, masa sewa telah berakhir dengan sendirinya sejak tanggal 22 Maret 2019;

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya masa sewa sejak tanggal 22 Maret 2019 maka dengan sendirinya pengelolaan warung tersebut kembali kepada Tergugat sebagai pemiliknya, meskipun dalam kenyataannya Penggugat tetap menempati dan belum mengembalikan warung tersebut pada Tergugat, dengan demikian perbuatan Tergugat yang menginginkan untuk dilakukan pengosongan terhadap warung tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Pendapat Majelis Hakim Penggugat telah gagal dalam membuktikan dalil pokok gugatannya, dan sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah gagal dalam membuktikan dalil pokok gugatannya maka petitum-petitum Penggugat yang lainnya tidak perlu untuk dipertimbangkan dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak melakukan

*Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi terhadap Tergugat Rekonvensi atas perbuatannya dan meminta Tergugat Rekonvensi untuk segera pindah dan mengosongkan warung setelah masa sewa Tergugat Rekonvensi atas warung tersebut telah berakhir yaitu pada tanggal 22 Maret 2019, serta Penggugat Rekonvensi merasa telah dirugikan secara materiil dan im materiil atas perbuatan dari Tergugat Rekonvensi, yang belum menyerahkan warung tersebut, sehingga memohon agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dan meminta ganti kerugian secara materiil dan im materiil;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam jawabannya membantah dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa jangka waktu sewa warung adalah 3 tiga tahun yaitu hingga tanggal 22 maret 2019 dan atau rumah tersebut sudah laku terjual dan ketika pihak pertama pemilik tanah melakukan wanprestasi maka pihak pertama sanggup memberikan kompensasi kepada pihak kedua (Penggugat) sejumlah 3 tahun masa sewa, dan oleh karena sampai hari ini rumah tersebut belum terjual maka Penggugat rekonvensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi dibantah oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi harus membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi pada dasarnya adalah sama dengan dalil bantahannya dalam gugatan konvensi dan ada keterkaitan, maka dalam pertimbangan hukum dalam gugatan rekonvensi ini Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam pertimbangan hukum gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum gugatan konvensi maka telah terbukti bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi yang menyuruh Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan warung tersebut setelah berakhirnya masa sewa sejak tanggal 22 Maret 2019 tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa status Tergugat Rekonvensi atas warung tersebut adalah sebagai penyewa, dimana dalam surat Perjanjian sewa warung terdapat klausul yang menyatakan bahwa: “*jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan pihak pertama (Penggugat Rekonvensi) akan*

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg

#### 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)



*memberitahukan kepada Pihak kedua (Tergugat Rekonvensi) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa” ;*

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan klausul / isi dari surat Perjanjian sewa warung tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tegas bahwa Tergugat Rekonvensi yang belum menyerakan warung tersebut setelah habis masa sewa merupakan perbuatan wanprestasi, dan berkewajiban untuk mengembalikan warung tersebut pada Penggugat Rekonvensi sebagai pemiliknya tanpa syarat, termasuk segala bentuk bangunan yang ada diatasnya dalam keadaan seperti semula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka perbuatan Penggugat Rekonvensi yang meminta agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah wanprestasi dan segera mengosongkan warung yang ia sewa tersebut dapat dibenarkan dan sangat beralasan secara hukum dengan pertimbangan:

1. Bahwa warung tersebut terletak di atas tanah waris dari keluarga Penggugat Rekonvensi, berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m2, atas nama salah satu ahli waris yaitu PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI;
2. Bahwa berkaitan dengan sewa menyewa warung tersebut, dibuat Surat Perjanjian Sewa Warung Tanggal 23 Maret 2016 antara Penggugat Rekonvensi selaku pemilik warung dengan Tergugat Rekonvensi selaku penyewa warung;
3. Bahwa sebagaimana angka 3 Perjanjian Sewa Warung, yang pada pokoknya menyatakan “jangka waktu sewa warung tersebut adalah 3 (tiga) tahun yaitu hingga 22 Maret 2019, dan atau apabila rumah tersebut telah laku terjual, dan pihak pertama (Penggugat Rekonvensi) akan memberitahukan kepada Pihak kedua (Tergugat Rekonvensi) dengan 3 (tiga) bulan sebelumnya untuk mempersiapkan pindah dari tempat dan lokasi yang disewa” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim tuntutan Penggugat Rekonvensi yang meminta agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan wanprestasi, dan Menyatakan masa sewa Tergugat Rekonvensi telah berakhir pada tanggal 22 Maret 2019 dan memohon agar Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan atau menyerahkan warung tersebut tanpa syarat dan tanpa beban apapun dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena akibat perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat rekonvensi memohon agar diberi ganti kerugian, terhadap hal tersebut oleh karena tidak didukung dengan bukti surat maupun saksi, maka petitum Penggugat Rekonvensi yang meminta agar di beri ganti kerugian baik materiil maupun im materiil dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan rekonvensi yang lain oleh karena tidak didukung dengan bukti dan saksi, maka Majelis tidak dapat mempertimbangkannya, oleh karena itu terhadap dalil gugatan rekonvensi yang lain dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas maka gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian;

**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dalam perkara ini ditolak seluruhnya dan gugatan Penggugat Rekonpensasi / Tergugat Konpensasi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi berada pada pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan.

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR serta Undang-undang dan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

**I. DALAM KONPENSASI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

**III. DALAM REKONPENSASI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan masa sewa Tergugat Rekonvensi terhadap obyek sewa sebuah warung milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Papandayan 2C Sampangan, Kota Semarang, yang berdiri di atas tanah berdasarkan SHM No. 916 / Kel. Bendan Ngisor, Luas 433 m<sup>2</sup>, atas nama PURWANDARI NIKEN WIJAYANTI, telah berakhir pada tanggal 22 Maret 2019 ;
4. Memerintahkan pada Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan warung tersebut tanpa syarat pada Penggugat Rekonvensi ;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

## IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa, tanggal 7 Desember 2021, oleh kami, Mohammad Istiadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rochmad, S.H. dan Aloysius Prihamoto Bayuaji, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 Mei 2021, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ardiana Susanti, S.H.. Mh., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rochmad, S.H.

Mohammad Istiadi, S.H., M.H.

Aloysius Prihamoto Bayuaji, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ardiana Susanti, S.H.. MH.

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2021/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNPB .....	:	Rp20.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp280.000,00;
6. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp400.000,00;

( empat ratus ribu rupiah )

### 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)