



**PUTUSAN**

Nomor 133/Pdt.G/2024/PN.Sby.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**WIDJANARKO TJANDRA SOEJATNO, S.E.**, lahir di Lasem, 11-03-1955, umur 68 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Katholik, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan terakhir S1, WNI, alamat di Manyar Tirtomoyo 3/19 sby, RT.02, RW.05, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: 1. DR. (C) HENDRIK HANDOYO LUGITO, S.E., S.H., M.M., M.Kn., M.H., CLA. 2. NILA ADELIA PERMATASARI, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada Kantor Hukum "HHL & Associates Attorney at Law" yang berkedudukan hukum di Jalan Tenggilis Utara Nomor 31 Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. PODO MORO SUKSES BAHAGIA**, yang berkedudukan hukum di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang diwakili oleh RUSTAN KAMALUDDIN Bertindak sah untuk diri sendiri maupun untuk dan atas nama perseroan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Nomor 034 tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H, Notaris di Kota Surabaya, memberikan kuasa kepada AGOES SOESENSO, SH. MM, DWI HERI MUSTIKA, SH., SURATNO, SH, THISMA ARTARA SUZENNA PUTRA, SH., MH., MOKHAMAD RIZAL AUWALI, SH., Para Advokat yang berkantor di Sadang Timur Nomor 28 Desa Sadang, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur KP 61257, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024, sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



2. **WAHYUDI SUYANTO, S.H.**, Notaris / PPAT yang berkedudukan hukum di Jalan Embong Sawo Nomor 7, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat I**;

3. **LIDYA ELIZABHET, S.H., M.Kn.**, Notaris / PPAT yang berkedudukan hukum di Ruko Blukid Square B-10, Dusun Bluru Kidul, Desa Bluru Kidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari berkas perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 23 Januari 2024 dan terdaftar di Kepaniteraa Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25 Januari 2024 dibawah register perkara Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby., mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik obyek sewa tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur sebagaimana alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1091 / Kelurahan Dr. Soetomo, seluas 942 m2 (sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 Maret 2007, Nomor : 89 / Dr. Sutomo / 2007, Sertipikat / Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, tertulis atas nama WIDJANARKO TJANDRA SOEJATNO, 11-03-1955.

2. Bahwa TERGUGAT adalah Perusahaan yang bergerak di bidang pariwisata dengan usaha Tempat Hiburan Karaoke dan Restaurant dengan nama "PESONA KARAOKE" dan/atau Penyewa obyek sewa tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT mempunyai hubungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo.

4. Bahwa pada awalnya, tanggal 03 Agustus 2021, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah bersepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan jangka waktu sewa menyewa selama 6 (enam) tahun dengan grace periode selama 3 (tiga) bulan, berlaku sejak tanggal 29 Maret 2019 dan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2025 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya (TURUT TERGUGAT I).

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya (TURUT TERGUGAT I), PENGGUGAT dan TERGUGAT telah bersepakat dan setuju bahwa harga untuk masa sewa selama 6 (enam) tahun yaitu sebesar Rp. 2.112.500.000,- (dua milyar seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut :

1.1. Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Maret 2019 sampai dengan tanggal 29 Juni 2021 sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima oleh pihak pertama (dalam hal ini adalah PENGGUGAT) sebelum ditandatangani Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan akta tersebut berlaku sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah dan sempurna untuk kepentingan pihak kedua (dalam hal ini adalah TERGUGAT);

1.2. Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) selambat-lambatnya dibayar pada tanggal 29 Maret 2021 dan apabila TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka jangka waktu sewa berakhir pada tanggal 29 Juni 2021;

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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

1.3. Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya dibayar pada tanggal 29 Maret 2023 dan apabila TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka jangka waktu sewa berakhir pada tanggal 29 Juni 2023.

6. Bahwa TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2021, maka TERGUGAT mengajukan permohonan penundaan pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dan untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT.

7. Bahwa karena atas dasar kemanusiaan, PENGUGAT memberikan persetujuan kepada TERGUGAT untuk melakukan perubahan dan/atau penambahan dan/atau penghapusan dan/atau penggantian terhadap cara pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dan untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga persetujuan tersebut dituangkan dalam Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo (TURUT TERGUGAT II).

8. Bahwa perubahan dan/atau penambahan dan/atau penghapusan dan/atau penggantian terhadap cara pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dan untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo diuraikan sebagai berikut :

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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)



1.1. Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dilakukan perubahan pembayaran sebagai berikut:

1. Untuk pembayaran sebesar Rp. 357.500.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) telah dibayar secara bertahap sebanyak 5 (lima) kali yaitu :

a. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 11 Juli 2021;

b. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 12 Juli 2021

c. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 13 Juli 2021.

d. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 14 Juli 2021

e. sebesar Rp. 57.500.000,- (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 20 Juli 2021

2. Untuk pembayaran sebesar Rp. 357.500.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2022.

1.2. Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2023.

**9.** Bahwa untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2023, TERGUGAT hanya membayar sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Sehingga TERGUGAT masih mempunyai kewajiban untuk membayar uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT.

**10.** Bahwa sampai dengan gugatan ini kami ajukan, TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT yang sudah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2023, dapat dikategorikan telah lalai dan melakukan wanprestasi kepada PENGGUGAT sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Akan tetapi, untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya, TERGUGAT justru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT sebagaimana gugatan perkara nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 25 Mei 2023 yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) dengan TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) dan TERGUGAT II (Lika Widjanarko) adanya hubungan hukum sewa menyewa terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur yang disewakan sebagai tempat usaha dan atas perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo.
2. Bahwa PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) memulai usaha hiburan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan nama "PESONA KARAOKE" dengan melakukan perekrutan karyawan dan pengadaan fasilitas penunjang usaha dan fasilitas lainnya.
3. Bahwa PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) dalam melakukan rekrutmen karyawan menghubungi relasi-relasi dan mendapat informasi dari relasi tidak bersedia untuk ikut gabung dalam usaha PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) dikarenakan adanya Pemberitaan / Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur milik TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soejatno) melalui media online OLX tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia).

4. Bahwa PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) berinisiatif untuk mencari kebenaran informasi dari relasi dan akhirnya mengetahui sendiri bahwa ada Pemberitaan / Pengumuman Penjualan Obyek sebidang yanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur milik TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) melalui media online OLX secara berturut-turut dan tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia).

5. Bahwa PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) berusaha meminta penjelasan kepada TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) terkait Pemberitaan / Pengumuman Penjualan Obyek sebidang yanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur milik TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) melalui media online OLX, namun mendapat tanggapan lisan yang tidak beritikad baik yang pada akhirnya TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) menyampaikan langsung kepada TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) untuk melakukan Pembatalan.

6. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) dan TERGUGAT II (Lika Widjanarko) yang memasang Pemberitaan / Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur yang masih terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa melalui media online OLX dan adanya pembatalan sepihak oleh TERGUGAT I (Wijanarko Tjandra Soejatno) atas Perjanjian Sewa Menyewa adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan PENGGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) mengalami kerugian materiil maupun immateriil.

11. Bahwa terhadap gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh TERGUGAT sebagaimana gugatan perkara nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 25 Mei 2023, telah mendapat putusan pada tanggal 13 Desember 2023 dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Konpensasi :

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

### 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

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam rekonsensi :

- Menyatakan gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam kompensi dan rekonsensi

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.664.000,- (satu juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

**12.** Bahwa PENGUGAT sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 13 Desember 2023 karena pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut bertitik tolak pada fakta yang terungkap di persidangan.

**13.** Bahwa berdasarkan Pasal 1548 KUHPdata menyatakan bahwa :

*“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”*

**14.** Bahwa sebagaimana Pasal 1548 KUHPdata, PENGUGAT telah melakukan prestasinya dengan memberikan kenikmatan kepada TERGUGAT untuk dapat menempati obyek sewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Fakta ini diperkuat dengan pertimbangan hukum Putusan Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN Sby halaman 45 yang menyatakan bahwa : *“Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021, maka Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat dengan segala yang telah disepakati bersama tersebut sehingga mengikat secara sah sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, sedangkan Para Tergugat juga telah memenuhi prestasinya dengan memberi kesempatan kepada Penggugat sebagai penyewa untuk tetap menempati obyek sewa hingga masa sewa berakhir tanpa memerintahkan Penggugat untuk pindah atau memutuskan perjanjian sewa menyewa tersebut.”*

**15.** Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata menyatakan bahwa :

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu*

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





*tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

**16.** Bahwa sebagaimana Pasal 1338 KUHPdata, Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya (TURUT TERGUGAT I) dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo (TURUT TERGUGAT II) merupakan persetujuan dan kesepakatan kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik serta berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT. Fakta tersebut diperkuat dengan pertimbangan hukum Putusan Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby halaman 45 yang menyatakan bahwa : “Menimbang bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat merupakan kesepakatan yang harus dilaksanakan oleh kedua pihak, atau bisa disebut juga sebagai hukum di antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana didasarkan Pasal 1338 KUHPdata yang mengatur :

- (1) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- (2) Persetujuan itu itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup undang-undang;
- (3) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

**17.** Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata menyatakan bahwa :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

**18.** Bahwa menurut Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian”, Penerbit Intermassa, Halaman 45 (empat puluh lima) bahwa yang dapat dituntut dari seorang debitur yang lalai adalah sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.



- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

**19.** Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum halaman 42 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby menyatakan : *"Bahwa oleh karenanya akibat perbuatan Penggugat yang tidak melakukan pembayaran kekurangan uang sewa yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, baik pada akta nomor : 035 maupun pada akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa, Nomor : 2 kepada Tergugat-I dan Tergugat-II, maka secara hukum Penggugat telah lalai dan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Tergugat-I dan Tergugat-II."*

**20.** Bahwa sudah jelas dan terbukti faktanya TERGUGAT (PT. Podo Moro Sukses Bahagia) telah lalai dan melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2023 kepada PENGGUGAT.

**21.** Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo menyatakan bahwa :

*"Bilamana pada waktu yang telah ditentukan tersebut, pihak kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir dan pihak kedua diberikan waktu selama tujuh (7) hari terhitung sejak gagalnya pihak kedua membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, untuk mengosongkan Obyek dari penghuni-penghuni dan barang-barang penghuni serta segera menyerahkan obyek tersebut kepada pihak pertama.*

*Berakhirnya masa sewa tersebut dengan tidak diperlukan lagi surat juru sita ataupun surat pemberitahuan lainnya yang bersifat demikian, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa melalui prosedur apapun dan dengan melepaskan ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga selanjutnya pihak kedua wajib mengosongkan obyek dari penghuni-penghuni dan barang-barang penghuni serta segera menyerahkan obyek tersebut kepada pihak pertama dan untuk hal tersebut pihak kedua tunduk pada ketentuan Pasal 11 akta ini."*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sudah terbukti secara jelas faktanya TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, maka berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo, Perjanjian Sewa Menyewa menjadi batal dan TERGUGAT dan/atau siapa saja yang menguasai, menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur untuk mengosongkan obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada PENGGUGAT.

22. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT yang telah lalai dan melakukan perbuatan wanprestasi, maka TERGUGAT wajib membayar biaya, rugi, dan bunga kepada PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdato jo Pasal 1243 KUHPerdato jo Pasal 1267 KUHPerdato yang menyatakan bahwa :

a. Pasal 1239 KUHPerdato menyatakan bahwa :

*"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."*

b. 1243 KUHPerdato menyatakan bahwa :

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."*

c. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdato menyatakan bahwa:

*"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga."*



23. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT yang telah lalai dan melakukan perbuatan wanprestasi, maka TERGUGAT wajib membayar biaya, rugi, dan bunga kepada PENGGUGAT sebagai berikut :

1. Biaya yang diderita oleh PENGGUGAT dikarenakan TERGUGAT lalai dan melakukan perbuatan wanprestasi yaitu TERGUGAT tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025 sehingga PENGGUGAT perlu memperjuangkan haknya melalui gugatan ke Pengadilan yang membutuhkan jasa pengacara dan biaya operasional adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. Rugi yang diderita oleh PENGGUGAT atas kelalaian dan perbuatan wanprestasi TERGUGAT maka TERGUGAT wajib membayar kekurangan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus 1 (hari) setelah putusan ini mendapatkan putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).
3. Bunga yang diminta oleh PENGGUGAT sebagaimana Pasal 2 ayat (5) Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo (TURUT TERGUGAT II) yang menyatakan bahwa : *"Bilamana 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya masa sewa tersebut, pihak kedua tidak juga mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni, maka dikenakan denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya untuk setiap hari kelambatan pembayaran, denda tersebut dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga."*

Maka beralasan jika PENGGUGAT meminta bunga atau denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT, sejak 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya masa sewa yaitu 4 April 2023 sampai dengan gugatan ini mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

24. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT tidak *ilusior*, kabur dan tidak bernilai, maka PENGGGUGAT mohon agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beeslag*) terhadap :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sebidang tanah dan bangunan beserta barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Tambak VII, Nomor : 7, RT. 05, RW. 02, Kelurahan Asem Rowo, Kecamatan Asem Rowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

b. Harta bergerak milik TERGUGAT yang berada dan ditempatkan di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur berupa :

- 1) Vertical art;
- 2) Peredam yang terpasang pada bangunan obyek sewa;
- 3) AC yang dipasang dan menempel pada bangunan obyek sewa
- 4) Ijin usaha di tempat milik Penggugat Rekonpensi;
- 5) CCTV 16 (enam belas) channel di lokasi tempat milik Penggugat Rekonpensi;
- 6) Alat dapur yang pada objek yang disewa;
- 7) Layar screen projector beserta lampu-lampu untuk ruangan yang ada pada objek yang disewa;
- 8) 2 (dua) unit TV 55 inch, 4 (empat) unit TV 50 inch, 4 (empat) unit TV 32 inch;
- 9) Sound system ruangan dan hall yang ada pada objek yang disewa;
- 10) Meja DJ yang ada pada objek yang disewa;
- 11) 10 (sepuluh) unit computer dan instalasi kabel;
- 12) Data dan/atau informasi lainnya akan disusulkan kemudian;

**25.** Bahwa PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan, TERGUGAT akan ingkar dan lalai memenuhi isi putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka PENGGUGAT dengan ini memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) dalam perkara ini.

**26.** Bahwa PARA TURUT TERGUGAT selaku Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 harus tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo*.

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa gugatan PENGGUGAT didasarkan pada alat bukti yang sah menurut hukum yang berpotensi tidak dibantah nilai kebenarannya oleh TERGUGAT, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan/atau kasasi dari TERGUGAT (*uitvoerbaar bij voorad*).

28. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Perkara Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN Sby yang menyatakan bahwa :  
*"Menimbang bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut, menurut Majelis tidak memiliki koneksitas / tidak berkaitan dengan gugatan pokok (Gugatan Kompensi) dan cenderung sebagai gugatan tersendiri, dimana Gugatan pokok (Gugatan Kompensi) dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi kepada Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Kompensi adalah Gugatan Perbuatan Melawan hukum sedangkan Gugatan Rekonvensi adalah mengenai gugatan Perbuatan Wanprestasi, sehingga gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Kompensi seharusnya diajukan tersendiri dan harus diperiksa secara terpisah dan diputus dalam putusan yang berbeda, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 132 a HIR."*

Sehingga karenanya, sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan wanprestasi untuk diperiksa dan diadili oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya, dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo adalah batal dengan segala akibat hukumnya.
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan PENGGUGAT dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo.

4. Menyatakan dan memerintahkan TERGUGAT dan/atau siapa saja agar meninggalkan segala kegiatan maupun perbuatan yang bermaksud menguasai, menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada PENGGUGAT apabila perlu dengan bantuan aparat Negara;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti biaya, rugi, dan bunga kepada PENGGUGAT sebagai berikut :

a. Biaya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus 1 (hari) setelah putusan ini mendapatkan putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

b. Rugi yang diderita oleh PENGGUGAT atas kelalaian dan perbuatan wanprestasi TERGUGAT maka TERGUGAT wajib membayar kekurangan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus 1 (hari) setelah putusan ini mendapatkan putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

c. Bunga atau denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), terhitung sejak berakhirnya masa sewa yaitu 4 April 2023 sampai dengan gugatan ini mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beeslag*) terhadap :

a Sebidang tanah dan bangunan beserta barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Tambak VII, Nomor : 7, RT. 05, RW. 02, Kelurahan Asem Rowo, Kecamatan Asem Rowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

b Harta bergerak milik TERGUGAT yang berada dan ditempatkan di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur berupa :

1) Vertical art;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Peredam yang terpasang pada bangunan obyek sewa;
  - 3) AC yang dipasang dan menempel pada bangunan obyek sewa
  - 4) Ijin usaha di tempat milik Penggugat Rekonpensi;
  - 5) CCTV 16 (enam belas) channel di lokasi tempat milik Penggugat Rekonpensi;
  - 6) Alat dapur yang pada objek yang disewa;
  - 7) Layar screen projector beserta lampu-lampu untuk ruangan yang ada pada objek yang disewa;
  - 8) 2 (dua) unit TV 55 inch, 4 (empat) unit TV 50 inch, 4 (empat) unit TV 32 inch;
  - 9) Sound system ruangan dan hall yang ada pada objek yang disewa;
  - 10) Meja DJ yang ada pada objek yang disewa;
  - 11) 10 (sepuluh) unit computer dan instalasi kabel;
  - 12) Data dan/atau informasi lainnya akan disusulkan kemudian;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).
8. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*uit voorbaar bijvooraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk mematuhi dan menaati serta melaksanakan segala isi amar putusan dalam perkara *a quo*.
10. Memerintahkan kepada PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan pengadilan.
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum

dan/atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka para Kuasa Hukum PENGGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak tersebut yaitu Penggugat, Tergugat, hadir diwakili oleh Kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir tidak pernah datang menghadap baik Para Turut Tergugat sendiri ataupun wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum, sebagaimana Relas Panggilan sidang tanggal 6 Pebruari 2024, dan 20 Pebruari 2024, dan 27 Pebruari 2024 oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Turut Tergugat ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat, diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dan Penggugat menyatakan tetap dengan isi dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 23 Agustus 2023, sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

## 1. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

1.1. Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023, dengan Subyek Hukum :

- Penggugat adalah Tergugat dalam gugataan perkara a quo; dan
- Para Tergugat adalah Penggugat dalam gugatan perkara a quo dan Nyonya Lika Widjanarko (Istri Penggugat dalam gugatan perkara a quo); serta
- Para Turut Tergugat adalah Para Turut Tergugat dalam gugatan perkara a quo;

1.2. Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023, dengan Obyek Hukum adalah terkait dengan

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



*"Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo";*

1.3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo, untuk Obyek Sewa Menyewa adalah *"tanah dan bangunan yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur sebagaimana alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1091 / Kelurahan Dr. Soetomo, seluas 942 m2 (sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 Maret 2007, Nomor : 89 / Dr. Sutomo / 2007, Sertipikat / Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, tertulis atas nama WIDJANARKO TJANDRA SOEJATNO, 11-03-1955";*

1.4. Bahwa dalam Gugatan Penggugat perkara a quo jelas-jelas mengandung unsur Nebis In Idem dikarenakan Subyek Hukum dan Obyek Hukum serta Obyek Sewa Menyewa adalah "SAMA" antara Perkara Perdata Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor : 102/Pdt/2024/PT.Sby., tanggal 20 Pebruari 2024 dengan Gugatan Perkara a quo Nomor : 133/Pdt.G/2024/PN.Sby;

1.5. Adapun Amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023, sebagai berikut :

**MENGADILI :**

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Konpensasi :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

*Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.664.000,- (satu juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah)

1.6. Adapun Amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor : 102/Pdt/2024/PT.Sby., tanggal 20 Pebruari 2024, sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Desember 2023 Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

1.7. Bahwa pada saat ini Perkara Perdata Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor : 102/Pdt/2024/PT.Sby., tanggal 20 Pebruari 2024, masih dalam proses upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung R.I. melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;

1.8. Bahwa Gugatan Penggugat Nebis In Idem sebagaimana tersebut diatas dan telah adanya pengakuan Penggugat sendiri dalam uraian posita nomor 2 s.d 12 (dua sampai dengan dua belas) perkara a quo, sehingga Gugatan Penggugat haruslah Ditolak.

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (TIDAK MELIBATKAN PIHAK YANG TANDA TANGAN DALAM AKTA NOTARIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

1. Bahwa hal ini yang menjadikan Jawaban Tergugat dalam Eksepsi Nebis In Idem tersebut diatas, diberlakukan pula dalam Eksepsi Gugatan

Halaman 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kurang Pihak yang merupakan Jawaban Tergugat atas Gugatan Penggugat, dan merupakan Jawaban Tergugat berupa rangkaian satu kesatuan bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam perkara a quo;

2. Bahwa berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal 16 Desember 2023 sebagai dasar untuk mengajukan Gugatan Penggugat perkara a quo, jelas-jelas sebagai Pihak Penggugat adalah :

Nama : WIDJANARKO TJANDRA SOEJATNO, S.E.  
Tempat, Tanggal Lahir : Lasem, 11-03-1955  
Umur : 68 Tahun  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Katholik  
Warga Negara : Indonesia  
Alamat : Manyar Tirtomoyo 3/19 sby, RT.02, RW.05, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Provinsi Jawa Timur.  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Status : Kawin

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.

3. Bahwa sesuai dengan Kalimat Pembuka "Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo", adanya Pihak Istri Penggugat (Nyonya Lika Widjanarko) sebagai pihak Pertama bersama-sama dengan Penggugat, yang pada intinya dengan kalimat "menurut keterangan dalam hal ini dibantu dan mendapat persetujuan dari istri satu-satunya, yang turut pula menghadap kepada saya, Notaris, yaitu nyonya Lika Widjanarko, lahir di Jakarta, pada tanggal 22 Januari 1962, mengurus rumah tangga, Keduanya Warga Negara Indonesia bertempat tinggal di Kota Surabaya, Jl. Manyar Tirtomoyo III Nomor 19";

4. Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di

Halaman 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



Kabupaten Sidoarjo, jelas-jelas nyonya Lika Widjanarko sebagai Subyek Hukum;

5. Bahwa berdasarkan uraian angka 2 & 4 (dua sampai dengan empat) tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Kurang Pihak dikarenakan Penggugat tidak melibatkan Istrinya (Ibu Lika Widjanarko) sebagai Pihak Penggugat, yang hadir dan menghadap serta memberikan persetujuan dalam pembuatan "*Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo*";

6. Bahwa berdasarkan uraian angka 1 & 5 (satu sampai dengan lima) tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Kurang Pihak dan haruslah Tidak Dapat Diterima (No).

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBCUUR LIBEL)

1. Bahwa hal ini yang menjadikan Jawaban Tergugat dalam Eksepsi Nebis In Idem dan Gugatan Penggugat Kurang Pihak tersebut diatas, diberlakukan pula dalam Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obcuur Libel) yang merupakan Jawaban Tergugat atas Gugatan Penggugat, dan merupakan Jawaban Tergugat berupa rangkaian satu kesatuan bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam perkara a quo;

2. Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah jelas kabur (obcuur libel) dikarenakan jelas positanya antara perkara Perbuatan Melawan Hukum yang mencantumkan perkara Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., dengan posita perkara Perbuatan Wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo dengan mendasarkan pada *Akta Pejanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo*;

3. Bahwa seharusnya posita Gugatan Penggugat berdiri sendiri terkait Perbuatan Wanprestasi, tidak dicampur-adukan dengan Perkara Perbuatan Melawan Hukum, hal ini adanya pengakuan dari Penggugat pada posita nomor 28 (dua puluh delapan), dengan kalimat "*Bahwa berdasarkan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Perkara Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby yang menyatakan bahwa : “Menimbang bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut, menurut Majelis tidak memiliki koneksitas / tidak berkaitan dengan gugatan pokok (Gugatan Konvensi) dan cenderung sebagai gugatan tersendiri, dimana Gugatan pokok (Gugatan Konvensi) dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi adalah Gugatan Perbuatan Melawan hukum sedangkan Gugatan Rekonvensi adalah mengenai gugatan Perbuatan Wanprestasi, sehingga gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pare Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi seharusnya diajukan tersendiri dan harus diperiksa secara terpisah dan diputus dalam putusan yang berbeda, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 132 a HIR”;

4. Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah jelas kabur (obcuur libel) dikarenakan jelas antara posita satu dengan posita lainnya dan antara positanya dengan petitumnya adanya pertentangan satu sama lainnya, antara lain :

- Dalil dalam posita “**TERGUGAT** tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025”, namun disisi lain untuk ganti kerugian berupa “bunga atau denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada **TERGUGAT**, sejak 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya masa sewa yaitu 4 April 2023”
- Dalil dalam posita adanya permintaan “jasa pengacara dan biaya operasional adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)” apakah dalam perkara Wanprestasi adanya hubungan hukum adanya kerugian dalam bentuk Jasa Pengacara?
- Pada petitum angka 2 (dua), Penggugat menuntut “Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya, dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo adalah batal dengan segala akibat hukumnya, jika Akta batal dengan segala akibat hukumnya terlebih dahulu maka hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat berakhir seketika dan

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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)



sekaligus sehingga dalil-dalil posita Penggugat dalam perkara a quo tidak benar jika adanya perbuatan Wanprestasi.

5. Bahwa pendapat ahli hukum Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan beberapa bentuk eksepsi mengenai gugatan kabur antara lain disebutkan :

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
2. Tidak jelasnya obyek sengketa;
3. Petitum gugat tidak jelas;
4. Masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa pendapat ahli hukum Prof. Dr. SUDIKNO MERTOKUSUMO, sebagaimana diuraikan dalam bukunya : Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty-Yogyakarta, Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain (*Stein, 1973 : 94*). Pada umumnya gugatan yang mengandung *obscuur libel* berakibat tidak dapat diterimanya gugatan. (1998 : 42);

7. Bahwa berdasarkan uraian angka 1 & 6 (satu sampai dengan lima) tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Kabur (Obcuur Libel) dan haruslah Tidak Dapat Diterima (No).

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAT BURUK

1. Bahwa hal ini yang menjadikan Jawaban Tergugat dalam Eksepsi Nebis In Idem dan Gugatan Penggugat Kurang Pihak serta Gugatan Penggugat Kabur (Obcuur Libel) tersebut diatas, diberlakukan pula dalam Eksepsi Gugatan Penggugat Mempunyai Itikat Buruk yang merupakan Jawaban Tergugat atas Gugatan Penggugat, dan merupakan Jawaban Tergugat berupa rangkaian satu kesatuan bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam perkara a quo;

2. Bahwa Gugatan Penggugat Mempunyai Itikat Buruk dapat dibuktikan dengan adanya keinginan memiliki barang milik Tergugat yang berada di lokasi Obyek Sengketa sebagaimana posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) dan (b);

3. Bahwa Penggugat apakah dapat membuktikan kebenaran dalil Gugatannya pada posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) yakni "Sebidang tanah dan bangunan beserta barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Tambak VII, Nomor : 7, RT. 05, RW. 02,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Asem Rowo, Kecamatan Asem Rowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur", merupakan milik Tergugat ? ;

4. Bahwa Penggugat apakah dapat membuktikan kebenaran dalil Gugatannya pada posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (b), yakni: Harta bergerak milik TERGUGAT yang berada dan ditempatkan di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur berupa :

- 1) Vertical art;
- 2) Peredam yang terpasang pada bangunan obyek sewa;
- 3) AC yang dipasang dan menempel pada bangunan obyek sewa
- 4) Ijin usaha di tempat milik Penggugat Rekonpensi;
- 5) CCTV 16 (enam belas) channel di lokasi tempat milik Penggugat Rekonpensi;
- 6) Alat dapur yang pada objek yang disewa;
- 7) Layar screen projector beserta lampu-lampu untuk ruangan yang ada pada objek yang disewa;
- 8) 2 (dua) unit TV 55 inch, 4 (empat) unit TV 50 inch, 4 (empat) unit TV 32 inch;
- 9) Sound system ruangan dan hall yang ada pada objek yang disewa;
- 10) Meja DJ yang ada pada objek yang disewa;
- 11) 10 (sepuluh) unit computer dan instalasi kabel;

Apakah hanya 11 macam barang Milik Tergugat di Lokasi Obyek Sengketa ? dan benar-benar merupakan Barang Bergerak Milik Tergugat ?

5. Bahwa klaim Penggugat sebagaimana posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) dan (b) yang tanpa dikuatkan dengan alat bukti merupakan suatu perbuatan yang mempunyai itikat buruk / mainsrea dalam perkara a quo, yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum dikarenakan dapat merugikan pihak lain;

6. Bahwa berdasarkan uraian angka 1 & 5 (satu sampai dengan lima) tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Mempunyai Itikat Buruk dan haruslah Tidak Dapat Diterima (No).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal ini yang menjadikan Jawaban Tergugat Konpensi dalam Eksepsi diberlakukan pula dalam Pokok Perkara yang merupakan Jawaban Tergugat atas Gugatan Penggugat yang merupakan rangkaian satu kesatuan bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam perkara ini;

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

### 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)



2. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Pokok Perkara, terkecuali dalil-dalil yang dengan tegas diakui kebenarannya berdasarkan kesamaan fakta hukum dan adanya kesamaan alat bukti surat yang dimiliki oleh Tergugat Kompensi;
3. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil posita Gugatan Penggugat pada Pokok Perkara dikarenakan Tergugat Kompensi tidak Melakukan Perbuatan Wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi, bahkan yang sebenarnya terjadi dalam perkara a quo Penggugat Kompensi yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa benar antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi adanya hubungan hukum terkait dengan "*Akta Pejanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo*";
5. Bahwa Tergugat Kompensi telah melaksanakan hak dan kewajiban atas ketentuan "*Akta Pejanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo*";
6. Bahwa Tergugat Kompensi telah melakukan pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Maret 2019 sampai dengan tanggal 29 Juni 2021 sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) telah Lunas dan diterima oleh Pihak Penggugat Kompensi sebelum ditandatangani Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan akta tersebut berlaku sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah dan sempurna untuk kepentingan pihak kedua.
7. Bahwa Tergugat Kompensi melakukan Perbaikan dan Pembangunan Fasilitas Obyek Sewa di atas tanah dan bangunan serta melakukan pengurusan perijinan lengkap untuk tempat usaha jasa rumah hiburan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya dengan nama "PESONA KARAOKE",



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan biaya yang ditanggung Tergugat Kompensi sendiri mulai bulan Maret 2019 sampai dengan bulan Desember 2019;

8. Bahwa Tergugat Kompensi memulai usaha jasa rumah hiburan karaoke yang terletak di tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya dengan nama "PESONA KARAOKE dengan melakukan perekrutan karyawan dan pengadaan fasilitas penunjang usaha dan fasilitas lainnya mulai bulan Januari 2020;

9. Bahwa Perbaikan dan Pembangunan Fasilitas Obyek Sewa yang dikeluarkan oleh Tergugat Kompensi sebagai berikut :

- Biaya Pembangunan Vertical Art sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah)
- Pembelian dan pemasangan serta Perbaikan Peredam sebesar Rp.492.350.000,- (empat ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
- Pembelian AC dan Pemasangan sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
- Pengurusan Ijin Usaha di OBYEK SENGKETA sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan CCTV 16 Chanel di lokasi obyek sengketa sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah);
- Pembelian alat dapur sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan layar srenn, projector beserta lampu-lampu untuk ruangan sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan 2 unit TV 55 inch, 4 unit TV 50 inch dan 4 unit TV 32 inch sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan sound system ruangan dan hall sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan sound system hall sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan meja DJ sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Pembelian dan Pemasangan 10 unit komputer dan instalasi kabel sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Biaya berkaitan dengan Akta Notaris sebesar Rp.11.725.000,- (sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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

- Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan selama tahun 2019 dan 2020 sebesar Rp.61.644.000,- (enam puluh satu juta enam ratus empat puluh empat ribu rupiah);
- Pembayaran Rekening Listrik mulai bulan April 2019 sampai bulan April 2023 sebesar Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

**10.** Bahwa Tergugat Kompensi dalam usaha jasa rumah hiburan karaoke mulai bulan Januari 2020, namun pada bulan Maret 2020 adanya keadaan dan kondisi Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang dikategorikan sebagai Pandemi Nasional bahkan Internasional / keadaan memaksa (Force Majeur);

**11.** Bahwa pada masa Pandemi COVID 19 sejak April 2020 usaha jasa rumah hiburan karaoke Tergugat Kompensi mengalami pasang surut yang tidak menentu sehingga sering melakukan penutupan usaha karena untuk menghindari penularan Pandemi COVID 19 dan program Pemerintah Republik Indonesia untuk memutus mata rantai penularan Pandemi COVID 19;

**12.** Bahwa Tergugat Kompensi berusaha untuk menjelaskan masa Pandemi COVID 19 kepada Penggugat Kompensi sebagai KEADAAN MEMAKSA / FORCE MAJEUR dan sebagai bencana wabah/Pandemi secara nasional, dengan harapan Penggugat Kompensi memberikan kebijaksanaan untuk kelonggaran dan penjadwalan ulang waktu sewa Obyek Sengketa, namun ternyata usaha Tergugat Kompensi gagal karena Penggugat Kompensi tetap bersikukuh bahwa Pandemi COVID 19 bukan merupakan KEADAAN MEMAKSA / FORCE MAJEUR;

**13.** Bahwa Tergugat Kompensi dalam mengelola usaha jasa rumah hiburan karaoke pada masa Pandemi COVID 19 sering sekali terjadi keluar dan masuk karyawan sehingga melakukan rekrutmen karyawan dengan menghubungi relasi-relasi, dari hasil koordinasi dengan relasi adanya relasi tidak bersedia untuk ikut gabung dalam usaha Tergugat Kompensi dikarenakan adanya Pandemi COVID 19 yang belum berakhir dan adanya Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Milik Tergugat Kompensi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 yang tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat Kompensi;

**14.** Bahwa Tergugat Kompensi tidak begitu mempercayai informasi tersebut dikarenakan percaya dengan Penggugat Kompensi yang terikat dengan adanya Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Sengketa dengan Nomor

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35 tanggal 29 Maret Tahun 2019, dan Tergugat Kompensi lebih konsentrasi memikirkan usaha yang sedang di operasionalkan/di jalankan di masa Pandemi COVID 19 meskipun dalam keadaan pasang surut;

**15.** Bahwa Tergugat Kompensi lebih konsentrasi memikirkan usaha yang sedang dioperasionalkan/dijalankan agar mendapatkan keuntungan dengan melakukan Addendum Nomor 2 Tanggal 03 Agustus 2021 atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Sengketa dengan Nomor 35 tanggal 29 Maret Tahun 2019 dan dengan melakukan pembayaran sebagai berikut :

➤ Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dilakukan perubahan pembayaran, dan dalam kondisi Tergugat Kompensi Terpapar Virus COVID 19 tetap melakukan pembayaran dengan cara M-Banking dengan plafon / batasan sebagai berikut :

a. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 11 Juli 2021;

b. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 12 Juli 2021;

c. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 13 Juli 2021;

d. sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 14 Juli 2021;

e. sebesar Rp. 57.500.000,- (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 20 Juli 2021

f. sebesar Rp. 357.500.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) juga sudah dilakukan pembayaran dan diterima Penggugat Kompensi.

➤ Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan telah adanya pembayaran dari Tergugat Kompensi pada tanggal 29 Maret 2023 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), meskipun dalam keadaan dan kondisi Pandemi COVID 19;

**16.** Bahwa Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang dikategorikan sebagai Pandemi Nasional bahkan Internasional / keadaan memaksa (Force Majeur) dengan mendasarkan pada ketentuan :

Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





16.1. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) ditetapkan pada tanggal 31 Maret 2020; Jo

16.2. Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID- 19) sebagai Bencana Nasional ditetapkan pada tanggal 13 April 2020; Jo

16.3. Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 2021 tentang Penetapan Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021.

**17.** Bahwa jelas dasar hukum Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9) di Indonesia dengan artian bahwa Kedaruratan Kesehatan Masyarakat akibat Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9) di Indonesia mulai ditetapkan Presiden pada tanggal 31 Maret 2020, dan Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9) di Indonesia ditetapkan sebagai Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) sebagai Bencana Nasional ditetapkan Presiden pada tanggal 13 April 2020, serta Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, ditetapkan Presiden pada tanggal 31 Desember 2021;

**18.** Bahwa Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9) juga merupakan Pandemi Dunia sesuai pernyataan World Health Organization, hal ini juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 2021 tentang Penetapan Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021, bagian Kesatu "Menetapkan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang merupakan Global Pandemic sesuai pernyataan World Health Organization secara faktual masih terjadi dan belum berakhir di Indonesia".

**19.** Bahwa Tergugat Rekonpensi berinisitif untuk mencari kebenaran informasi dari relasi dan akhirnya mengetahui sendiri bahwa ada Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Milik Tergugat Konpensi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 secara berturut-turut, tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat Konpensi;

**20.** Bahwa Tergugat Konpensi berusaha meminta penjelasan kepada Penggugat Konpensi terkait dengan Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Milik Tergugat Konpensi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021



secara berturut-turut, namun malah mendapat tanggapan lisan yang tidak beritikad baik yang pada akhirnya Penggugat Kompensi menyampaikan langsung kepada Tergugat Kompensi untuk melakukan PEMBATALAN atas Perjanjian Sewa Menyewa karena Obyek Sengketa mau dijualbelikan.

**21.** Bahwa Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia baru berakhir pada tanggal 21 Juni 2023, berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-19) Di Indonesia, ditetapkan pada tanggal 21 Juni 2023;

**22.** Bahwa dengan jelas Gugatan Penggugat Kompensi ditujukan kepada Tergugat Kompensi secara yuridis untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan secara sosiologis untuk meminta pengosongan obyek sengketa serta secara filosofis untuk menguasai barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Kompensi, dengan artian Penggugat Kompensi mengusir Tergugat Kompensi secara paksa dan dengan tangan kosong dari lokasi obyek sengketa serta adanya keinginan Penggugat Kompensi yang kuat untuk beritikad buruk memiliki barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat Kompensi;

**23.** Bahwa Sita Jaminan (CB) atas permintaan Penggugat Kompensi terhadap barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat Kompensi sebagaimana posita nomor 24 (dua puluh empat) haruslah di Tolak dikarenakan adanya kesalahan penyebutan data-data barang bergerak dan barang tidak bergerak oleh Penggugat Kompensi, dan permintaan yang berlebihan dikarenakan Penggugat Kompensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil posita gugatannya jika *"Sebidang tanah dan bangunan beserta barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Tambak VII, Nomor : 7, RT. 05, RW. 02, Kelurahan Asem Rowo, Kecamatan Asem Rowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Milik Tergugat Kompensi;*

**24.** Bahwa membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya atas permintaan Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi, haruslah ditolak dikarenakan tidak mendasarkan pada aturan hukum;

**25.** Bahwa untuk pengganti biaya, rugi, dan bunga atas permintaan Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi haruslah ditolak dikarenakan tidak mendasarkan pada aturan hukum, terutama kerugian Penggugat Kompensi untuk Jasa Pengacara;



**26.** Bahwa Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voerrad) atas permintaan Penggugat Konpensasi sebagaimana posita nomor 27 (dua puluh tujuh) kepada Tergugat Konpensasi, haruslah ditolak dikarenakan tidak beralaskan pada aturan hukum;

**27.** Bahwa Jawaban Tergugat Rekonpensasi pada angka 1 s.d. 26 (satu sampai dengan dua puluh enam) tersebut diatas secara mutatis muntandis dan secara terperinci telah menolak dengan tegas seluruh dasar dan alasan Gugatan Penggugat, meskipun tidak adanya Jawaban Tergugat Konpensasi secara terperinci satu persatu dalam Pokok Perkara ini.

## DALAM REKONPENSI

**1.** Bahwa hal ini yang menjadikan Jawaban Tergugat Konpensasi dalam Eksepsi dan Pokok Perkara pada Konpensasi diberlakukan pula dalam Gugatan Penggugat Rekonpensasi yang merupakan rangkaian satu kesatuan bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam perkara a quo;

**2.** Bahwa dengan adanya Gugatan Rekonpensasi (balik) dari Tergugat Konpensasi maka secara mutatis muntandis menjadi Pihak Penggugat Rekonpensasi, sedangkan Penggugat Konpensasi juga secara mutatis muntandis menjadi pihak Tergugat Rekonpensasi dalam perkara a quo;

**3.** Bahwa Penggugat Rekonpensasi tetap pada pendiriannya dalam Konpensasi dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensasi, sehingga materi Jawaban Tergugat Konpensasi diberlakukan ulang dalam materi Gugatan Rekonpensasi perkara a quo, sehingga Gugatan Penggugat dilengkapi pula dengan materi sebagai berikut :

**3.1.** Bahwa Tergugat Rekonpensasi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensasi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensasi;

**3.2.** Bahwa Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensasi sangatlah membutuhkan rasa nyaman dan aman serta representatif, sehingga akibat adanya Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensasi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensasi yang mengakibatkan nama baik Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" menjadi Hancur dan Jelek di mata Rekanan Bisnis;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**3.3.** Bahwa Tergugat Rekonpensi adanya kesengajaan dengan melakukan Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi, hal ini berlangsung sampai dengan bulan Juni 2023;

**3.4.** Bahwa Kondisi sebagaimana dimaksud pada angka 3.1. s.d 3.3. tersebut diatas ditambah lagi sejak tanggal 31 Maret 2020 adanya keadaan dan kondisi Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang terjadi di Negara Republik Indonesia bahkan di seluruh Dunia, alasan tersebut mempunyai dasar hukum yang jelas, dikarenakan berdasarkan :

3.4.1. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) ditetapkan pada tanggal 31 Maret 2020; Jo

3.4.2. Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID- 19) sebagai Bencana Nasional ditetapkan pada tanggal 13 April 2020; Jo

3.4.3. Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 2021 tentang Penetapan Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021.

**3.5.** Bahwa jelas dasar hukum Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia dengan artian bahwa Kedaruratan Kesehatan Masyarakat akibat Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia mulai ditetapkan Presiden pada tanggal 31 Maret 2020, dan Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia ditetapkan sebagai Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID- 19) sebagai Bencana Nasional ditetapkan Presiden pada tanggal 13 April 2020, serta Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, ditetapkan Presiden pada tanggal 31 Desember 2021;

**3.6.** Bahwa Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-19) juga merupakan Pandemi Dunia sesuai pernyataan World Health Organization, hal ini juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 24

Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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

Tahun 2021 tentang Penetapan Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Indonesia, ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021, bagian Kesatu "Menetapkan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang merupakan Global Pandemic sesuai pernyataan World Health Organization secara faktual masih terjadi dan belum berakhir di Indonesia".

**3.7.** Bahwa Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9) di Indonesia baru berakhir pada tanggal 21 Juni 2023, berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9) Di Indonesia, ditetapkan pada tanggal 21 Juni 2023;

**3.8.** Bahwa setelah adanya Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonpensi sejak bulan Pebruari 2021 Penggugat Rekonpensi masih melakukan pembayaran uang sewa, namun demikian Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensi terdampak adanya Pandemi Corono Virus Disease 2019 (COVID-I9);

**3.9.** Bahwa apabila terjadinya Penggugat Rekonpensi kurang melakukan pembayaran terhadap uang sewa sebesar Rp.547.500.000,- dengan jatuh tempo pada tanggal 29 bulan Maret 2023 yang seharusnya dibayarkan sebesar Rp.747.500.00,- dikarenakan telah dibayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) bukan semata-mata karena adanya kesengajaan dari Penggugat Rekonpensi namun jelas-jelas karena adanya Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonpensi dan KEADAAN MEMAKSA / FORCE MAJEUR atau keadaan dan kondisi Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia tersebut diatas dan merupakan keadaan dan kondisi BENCANA NASIONAL bahkan GLOBAL PANDEMIC sesuai pernyataan World Health Organization.

**3.10.** Bahwa kondisi dan situasi Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensi lebih diperparah lagi dengan adanya Pendirian Tergugat Rekonpensi melakukan pembatalan sepihak Perjanjian Sewa mulai sejak tanggal 04 April 2023 yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

**3.11.** Bahwa Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum, termasuk

Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





di dalamnya pembatalan perjanjian sepihak yang dibuat secara tertulis dalam perjanjian jual beli / tukar menukar / sewa menyewa terhadap obyek tanah, adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan pembatalan/ penghentian perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung No. 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014, menyatakan: *"Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak".*
- Putusan Mahkamah Agung No. 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, menyatakan: *"Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat;"*.

**3.12.** Bahwa Jika dikaitkan dengan Pasal 1366 KUHPerdara, maka pihak yang membatalkan perjanjian sepihak harus bertanggung jawab kepada pihak yang dirugikan (dalam hal ini pihak lawan kontrak), bukan hanya atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan yang dengan sengaja dilakukan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau ketidakhati-hatiannya. Karena, perbuatan yang dilakukannya termasuk kategori perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yakni melanggar Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdara.

**3.13.** Bahwa atas Perbuatan Tergugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan Penggugat Rekonpensi tersebut diatas maka berakibat pada kerugian besar, baik secara materiil dan immateriil, sedangkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Jo Pasal 1366 KUH Perdata yang pada intinya berbunyi *"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*;

**3.14.** Bahwa Ketentuan Pasal 1365 Jo Pasal 1366 KUHP tentang PMH (Perbuatan Melawan Hukum) bila mengkomparasikan pada



Doktrin dan Yurisprudensi termuat 4 (empat) Kriteria PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yaitu

- > Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku
- > Melanggar Hak Subjektif orang lain
- > Melanggar kaidah tata Susila
- > Bertentangan dengan Azaz Kepatutan, Ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

**3.15.** Bahwa 4 (empat) Kriteria dalam prinsip dasar PMH (Perbuatan Melawan Hukum) diatas faktanya telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dalam perkara a quo, yaitu :

- > Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku, bila diperluas makna dan definisinya sama dengan adanya tindakan yang melanggar kewajiban terhadap Undang-Undang, walaupun tindakan pelanggaran itu tidak lantas dikategorikan sebagai PMH (Perbuatan Melawan Hukum) akan tetapi Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata/Sinar Grafika/2005" berpendapat Ada syarat lain yang harus dipenuhi, yakni:

1. Dengan pelanggaran tersebut kepentingan PENGGUGAT terancam;
2. Kepentingan PENGGUGAT dilindungi oleh peraturan yang dilanggar;
3. Tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum.

- > Melanggar hak subyektif orang lain.

Menurut Meijers : Hak subyektif adalah suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya. Hak Subjektif diatas meliputi:

1. Hak-hak kebendaan.
2. Hak-hak pribadi (Kebebasan)
3. Hak-hak khusus (Hak penghunian dari si Penyewa)

- > Melanggar Kaidah Tata Susila.

Kaidah tata susila adalah kaidah-kaidah moral sejauh hal tersebut diterima oleh masyarakat sebagai kaidah hukum tidak tertulis, hal itu terangkum dengan jelas pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Februari 1986 No. 3191 K/Pdt/1984.

- > Bertentangan dengan Azaz Kepatutan, Ketelitian serta sikap



hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Kriteria terakhir ini terangkum dengan sangat jelas pada Putusan Hooqe Raad pada perkara Lindenbaum Cohen tahun 1919.

**3.16.** Bahwa dengan merujuk 4 (empat) kriteria Pada Pasal 1365 Jo 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka jelas Perbuatan Tergugat Rekonsensi sangatlah patut dinyatakan terbukti melakukan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang mengakibatkan kerugian materill maupun immateriil kepada Penggugat Rekonsensi dengan perincian sebagai berikut :

MATERIIL KURANG LEBIH Rp.4.526.719.000,-

Bahwa kerugian riil yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi atas Perbuatan Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.4.526.719.000,00,- (empat milyar lima ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah), sebagai berikut :

1. Biaya Pembangunan Vertical Art sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah)
2. Pembelian dan pemasangan serta Perbaikan Peredam sebesar Rp.492.350.000,- (empat ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Pembelian AC dan Pemasangan sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
4. Pengurusan Ijin Usaha di OBYEK SENGKETA sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Pembelian dan Pemasangan CCTV 16 Chanel di lokasi obyek sengketa sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah);
6. Pembelian alat dapur sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
7. Pembelian dan Pemasangan layar srenn, projector beserta lampu-lampu untuk ruangan sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
8. Pembelian dan Pemasangan 2 unit TV 55 inch, 4 unit TV 50 inch dan 4 unit TV 32 inch sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah);
9. Pembelian dan Pemasangan sound system ruangan dan hall sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Pembelian dan Pemasangan sound system hall sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
11. Pembelian dan Pemasangan meja DJ sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
12. Pembelian dan Pemasangan 10 unit komputer dan instalasi kabel sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
13. Pengeluaran terkait pembayaran sewa obyek sengketa 28 Maret 2019 sampai dengan 2021 dan deposit sebesar Rp.710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah);
14. Biaya berkaitan dengan Akta Notaris sebesar Rp.11.725.000,- (sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);
15. Pengeluaran terkait pembayaran sewa obyek sengketa periode tahun 2021 sampai tahun 2022 sebesar Rp.357.500.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
16. Pengeluaran terkait pembayaran sewa obyek sengketa periode tahun 2022 sampai tahun 2023 sebesar Rp.357.500.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
17. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan selama tahun 2019 dan 2020 sebesar Rp.61.644.000,- (enam puluh satu juta enam ratus empat puluh empat ribu rupiah);
18. Pembayaran Rekening Listrik mulai bulan April 2019 sampai bulan April 2023 sebesar Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
19. Pengeluaran terkait perpanjangan sewa obyek sengketa tanggal 29 Maret 2023 untuk periode tahun 2023 sampai tahun 2024 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

IMMATERIIL SEBESAR Rp.24.000.000.000,-

Bahwa kerugian Immateriil Penggugat Rekonpensi atas Perbuatan Tergugat Rekonpensi, apabila dihitung dengan nilai rupiah sebesar Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) sebagai kerugian atas hilangnya omset usaha sejak bulan April tahun 2019 sampai dengan bulan April tahun 2024 dan nama baik Penggugat Rekonpensi dalam Dunia Usaha Jasa Hiburan Karaoke menjadi Rusak dan Jelek akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi dengan memasang Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Karaoke "PESONA" Milik Penggugat Rekonpensi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 tanpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi, dan adanya Pembatalan Sepihak mulai sejak tanggal 04 April 2023 oleh Tergugat Rekonpensi atas Perjanjian Sewa Menyewa dalam perkara a quo;

**3.17.** Bahwa dikarenakan agar Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak Ilusior, maka Penggugat Rekonpensi Memohon dengan hormat agar diletakkan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap OBYEK SENGKETA, berupa Tanah dan Bangunan Rumah Tempat Usaha Jasa Rumah Hiburan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Tergugat Rekonpensi, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara adalah Jalan Raya Kartini, Surabaya;
- Sebelah Barat adalah Jalan Raya Anawari
- Sebelah Selatan adalah Rumah Jalan Anwari No. 1, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik TERGUGAT I;
- Sebelah Timur adalah Rumah Jalan R.A. Kartini Nomor 141, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya;

**3.18.** Bahwa Gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan atas alat bukti yang sah menurut hukum yang berpotensi tidak dibantah nilai kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi, maka berdasarkan pasal 180 HIR, Putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorad), walaupun ada bantahan, Banding atau kasasi dari Tergugat Rekonpensi maupun Darden Verzet dari Pihak Ketiga.

**4.** Bahwa dalam Gugatan Penggugat Rekonpensi pada angka 1. s.d 3. (satu sampai dengan tiga) tersebut diatas merupakan salah satu alat bukti dalam hukum acara perdata, jika dikuatkan lagi dengan bukti surat Penggugat Rekonpensi apalagi dikuatkan dengan bukti keterangan saksi Penggugat Rekonpensi yang merupakan alat bukti yang sah menurut hukum sehingga merupakan alat bukti yang sangat sempurna dalam perkara perdata untuk membuktikan Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat Konpensi dan Penggugat Rekonpensi dalam Konpensi dan Rekonpensi tersebut diatas telah jelas duduk perkaranya yakni Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dalam perkara a quo untuk segala biaya yang timbul dalam perkara Nomor : 133/Pdt.G/2024/PN.SBY., menjadi kewajiban Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi.

Halaman 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat Konpensasi dan Penggugat Rekonpensasi memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 133/Pdt.G/2024/PN.SBY., untuk berkenan menjatuhkan Amar Putusan sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Jawaban Tergugat Beralasan Hukum dalam perkara a quo;
2. Menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem, Gugatan Penggugat Kurang Pihak, dan Gugatan Penggugat Kabur (Obcuur Libel) serta Gugatan Penggugat Mempunyai Itikat Buruk untuk Seluruhnya;
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (NO).

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Jawaban Tergugat Beralasan Hukum dalam perkara a quo;
2. Menyatakan Menerima Bantahan Tergugat Dalam Pokok Perkara untuk Seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat Tidak Terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap materi Perjanjian Sewa Menyewa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 35 tanggal 29 Maret Tahun 2019 dan Addendum Nomor 2 Tanggal 03 Agustus 2021;
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya.

### DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 35 tanggal 29 Maret Tahun 2019 dan Addendum Nomor 2 Tanggal 03 Agustus 2021, Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat bagi Penggugat Rekonpensasi dengan Tergugat Rekonpensasi yang disetujui oleh Nyonya Lika Widjanarko (Istrinya Tergugat Rekonpensasi) sampai dengan batas berakhirnya Perjanjian dimaksud Pada Tanggal 29 Juni 2025;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensasi telah dengan Sah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Penggugat Rekonpensasi melalui MEDIA ONLINE OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensasi dan adanya Pembatalan Sepihak oleh Tergugat Rekonpensasi atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 35 tanggal 29 Maret Tahun 2019 dan

Halaman 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Nomor 2 Tanggal 03 Agustus 2021, mulai sejak Tanggal 04 April 2023;

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.4.526.719.000,00,- (empat milyar lima ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah), dan kerugian immaterial sejumlah Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk Mematuhi dan Mentaati serta melaksanakan segala isi Amar Putusan dalam Perkara a quo;

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voerrad), meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi dari Tergugat Rekonpensi maupun Darden Verzet dari Pihak Ketiga;

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Obyek Sengketa sebidang Tanah dan Bangunan Rumah Obyek Sengketa "PESONA KARAOKE" Kota Surabaya terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Tergugat Rekonpensi dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara adalah Jalan Raya Kartini, Surabaya;
- Sebelah Barat adalah Jalan Raya Anawari
- Sebelah Selatan adalah Rumah Jalan Anwari No. 1, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Tergugat Rekonpensi;
- Sebelah Timur adalah Rumah Jalan R.A. Kartini Nomor 141, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum dan memerintahkan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala ongkos/biaya yang timbul dalam perkara ini berdasarkan ketentuan yang berlaku.

atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 133/Pdt.G/2024/PN.Sby., berpendapat lain, maka Para Kuasa Hukum Tergugat Konpensi dan Penggugat Rekonpensi memohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.-----  
Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1091, atas nama :  
Widjanarko Tjandra Soejatno, diberi tanda bukti **P / TR - 1**;
- 2.-----  
Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret  
2019, yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., (Turut Tergugat  
I) Notaris di Surabaya, diberi tanda bukti **P / TR - 2**;
- 3.-----  
Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 02, tanggal 3  
Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H.,M.Kn.  
(Turut Tergugat II) Notaris di Sidoarjo, diberi tanda bukti **P / TR - 3**;
- 4.-----  
Fotokopi Rekening Tapres atas nama : Widjanarko Tjandra Soejatno dengan  
Nomor Rekening : 0887511555, Periode 15-03-19 sampai dengan 15-04-19 (  
Setoran Tunai 0464 tanggal 28/03 senilai Rp. 680.000.000,00), diberi tanda  
bukti **P / TR - 4**;
- 5.-----  
Fotokopi Rekening Tapres atas nama : Widjanarko Tjandra Soejatno dengan  
Nomor Rekening : 0887511555, Periode 15-06-21 sampai dengan 15-07-21,  
diberi tanda bukti **P / TR - 5A**;
- 6.-----  
Fotokopi Rekening Tapres atas nama : Widjanarko Tjandra Soejatno dengan  
Nomor Rekening : 0887511555, Periode 15-07-21 sampai dengan 15-08-21  
(Transfer e-banking 20/07 dan dibukukan tanggal 21/07 dari Rustan  
Kamaluddin senilai Rp. 57.500.000,00), diberi tanda bukti **P / TR - 5B**;
- 7.-----  
Fotokopi Rekening Tapres atas nama : Widjanarko Tjandra Soejatno dengan  
Nomor Rekening : 0887511555, Periode 15-06-22 sampai dengan 15-07-22  
(Setoran Trsf DR 4688158158 Pembayaran Sewa tanggal 28/06 senilai Rp.  
357.500.000,00), diberi tanda bukti **P / TR - 5C**;
- 8.-----  
Fotokopi Rekening Tapres atas nama : Widjanarko Tjandra Soejatno dengan  
Nomor Rekening : 0887511555, Periode 15-03-23 sampai dengan 15-04-23  
(Setoran Tunai 0388 tanggal 29/03 senilai Rp. 200.000.000,00), diberi tanda  
bukti **P / TR - 6**;

Halaman 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.-----

Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 507 / Pdt.G / 2023 / PN.Sby, tanggal 13 Desember 2023, diberi tanda bukti **P / TR – 7A**;

10.-----

Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 102 / PT / 2024 / PT.Sby, tanggal 20 Februari 2024, diberi tanda bukti **P / TR – 7B**;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan bukti **P / TR –** sampai dengan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti **P / TR – 4, P / TR – 5A, P / TR – 5B, P / TR – 5C, P / TR – 6, dan P / TR – 7A**, Copy dari Print Out dan tidak dapat di perlihatkan Aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis, Penggugat telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut;

**1. Saksi Eva Pepriana**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia), Saksi hanya sekedar tahu bahwa terdapat hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia)
- Bahwa Saksi hanya sekedar tahu nama Direktur Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) adalah Rustan Kamaludin.
- Bahwa Saksi tidak mengenal Notaris Wahyudi dan Notaris Lidya Elizabhet.
- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat sejak bulan Oktober 2018 yaitu sebagai staf admin PT. Megacahaya Malindo yang bergerak dibidang distributor lampu sekaligus bekerja sebagai sekretaris pribadi Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143 disewa oleh Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) menjadi tempat hiburan karaoke dengan nama Pesona Karaoke sejak tahun 2019.
- Bahwa Saksi mengetahui jika saat ini Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) memiliki tunggakan pembayaran sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa harga sewa objek sengketa adalah sebesar Rp. 2.112.500.000,- (dua milyar seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dari tahun 2019 sampai tahun 2025, dengan cara pembayaran adalah

Halaman 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



per 2 tahun. Untuk periode 1 dan dan periode 2 sudah dibayar, namun untuk pembayaran periode ke 3 belum dibayar dan ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat memiliki rumah yang terletak di belakang objek sengketa tanah dan bangunan.
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat sudah melakukan penagihan kepada Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia), namun Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) tidak segera bayar sewa.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui usaha karaoke yang dijalankan oleh Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) masih beroperasi atau tidak.
- Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris antara Penggugat dengan Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) dan Saksi tidak ikut dalam peristiwa tersebut.
- Bahwa Saksi pernah melihat akta notaris tersebut, namun Saksi tidak membacanya secara detail.
- Bahwa Saksi mengetahui jika objek sengketa adalah milik Penggugat karena Saksi pernah melihat fotokopi Sertifikat Hak Milik objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika objek sengketa diiklankan di OLX dan Penggugat tidak pernah bercerita.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas wilayah objek sengketa.
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun objek sengketa.
- Bahwa Saksi memiliki fotokopi bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) kepada Penggugat.
- Bahwa Saksi pernah melewati lokasi objek sengketa, namun Saksi tidak pernah masuk ke dalam objek sengketa tersebut.

**2. Saksi Alief Sabrina Angelita Irawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat, hanya sekedar mengetahui bahwa terdapat hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui nama Direktur Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) adalah Rustan Kamaludin, namun saksi tidak mengenal Notaris Wahyudi dan Notaris Lidya Elizabhet.
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak bulan Oktober 2018 yaitu sebagai staf admin PT. Megacahaya Malindo yang bergerak dibidang distributor lampu sekaligus bekerja sebagai sekretaris pribadi Penggugat.
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143 disewa oleh Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) menjadi tempat hiburan karaoke dengan nama Pesona Karaoke sejak tahun 2019.
- Bahwa Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) memiliki tunggakan pembayaran sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), saksi tahu kurang bayar tergugat, dari cerita karyawan sebelumnya yang resign, yaitu bu eva dan dari penggugat;
- Bahwa harga sewa objek sengketa adalah sebesar Rp.2.112.500.000,- (dua milyar seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dari tahun 2019 sampai tahun 2025, dengan cara pembayaran adalah per 2 tahun. Untuk periode 1 dan dan periode 2 sudah dibayar, namun untuk pembayaran periode ke 3 belum dibayar dan ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat memiliki rumah yang terletak di belakang objek sengketa tanah dan bangunan, dan Penggugat sudah melakukan penagihan kepada Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia), namun Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) tidak segera bayar sewa.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui usaha karaoke yang dijalankan oleh Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) masih beroperasi atau tidak.
- Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris antara Penggugat dengan Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) namun saksi tidak ikut dalam peristiwa tersebut sehingga saksi tidak pernah melihat akta notaris tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui jika objek sengketa adalah milik Penggugat karena Saksi pernah melihat fotokopi Sertifikat Hak Milik objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143.

Halaman 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika objek sengketa diiklankan di OLX dan Penggugat tidak pernah bercerita.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas wilayah objek sengketa.
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun objek sengketa.
- Bahwa Saksi memiliki fotokopi bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) kepada Penggugat.
- Bahwa pada tahun 2022, masuk dalam masa pandemi covid, sehingga saksi bekerja secara hybrid, kadang offline terkadang bekerja secara daring;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula menghadirkan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut;

**1. Ahli Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn., CCD., CMC.,** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapatnya sebagai berikut:

- Bahwa Gugatan Wanprestasi ini dilahirkan terhadap kegagalan pemenuhan kewajiban kontrak, karena kita tahu persis sumber perikatan kita adalah Pasal 1233 KUHPdata yang membagi 2 (dua) sumber perikatan. Yang pertama adalah perjanjian, kemudian yang kedua undang-undang. Jadi gugatan wanprestasi adalah kegagalan pemenuhan kewajiban yang sebagaimana dikompren dalam perjanjian yang wujudnya bisa tidak melaksanakan prestasi, yang kedua bisa melaksanakan tapi terlambat atau yang ketiga melaksanakan prestasi tapi tidak seperti yang diperjanjikan atau yang keempat melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian, hal itu merupakan wujud dari wanprestasi, jadi kita lihat dari sumber perikatan. Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau dalam penerjemahannya melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365-1380 KUHPdata tentu kita lihat merupakan perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain, maka si pelaku dihukum mengganti rugi. Hukuman untuk para pihak didasarkan pada pelanggaran hukum, pelanggaran hukum ini kita tahu persis tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan, hukum yang tertulis tetapi juga melanggar hak orang lain, yang kedua bertentangan bagi kewajiban si pelaku, yang ketiga bertentangan dengan kesusilaan dan kecermatan itu juga merupakan bentuk dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH), saya kira jelas perbedaan dasar gugatan sumber perikatan diantara para pihak.

Halaman 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



- Bahwa artinya gugatan yang sudah melekat pada nebis in idem, kita tahu bahwa nebis in idem ini adalah asas atau prinsip hukum bahwa suatu perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak dapat diperiksa dan diadili kembali. Secara normatif kita tahu dasar hukum secara hukum positif kita dalam Pasal 1917 KUHPerdara itu ditentukan bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada soal putusannya, ayat (2) untuk dapat mengajukan kekuatan itu, bahwa soal yang dituntut adalah sama bahwa tuntutan didasarkan pada alasan yang sama lagi oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula bahwa kita tahu persis bahwa Pasal 1917 KUHPerdara ini suatu gugatan yang sudah melekat pada nebis in idem sehingga tidak boleh atau digugat kembali. Syarat-syaratnya yang pertama para pihaknya sama atau subjek hukumnya sama, yang kedua dasar gugatannya sama atau objeknya sama dan yang ketiga bahwa putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Dalam doktrin atau yurisprudensi kita tahu persis bahwa selain unsur-unsur dalam Pasal 1917 KUHPerdara itu syarat suatu putusan sudah melekat nebis in idem adalah putusan bersifat positif, artinya putusan ini telah menentukan dengan pasti hubungan hukuman para pihak maupun kaitannya dengan objek perkara, dengan kata lain putusan yang positif itu adalah putusan yang mengabulkan atau menolak gugatan sehingga putusan yang menyatakan tidak dapat diterima atau NO itu belum bersifat positif sehingga bisa diajukan gugatan lagi.
- Bahwa mengenai syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa sebuah perjanjian itu sah sehingga memiliki daya mengikat sebagaimana 1320 KUHPerdara didasarkan pada kesepakatan para pihak, lalu yang kedua para pihaknya cakap, kecakapan para pihak, kecakapan ini jika subjek hukumnya adalah orang atau manusia standar kecakapan ini didasarkan pada usia bahwa umurnya sudah 18 tahun atau sudah kawin, tidak ditaruh dalam pengampuan, sedangkan bilamana subjek hukum adalah badan hukum yang berkontrak maka standar kecakapan ini dinilai dari kewenangan, bahwa organ yang mewakili badan hukum itu adalah organ yang berwenang kemudian yang ketiga objeknya tertentu atau dapat ditentukan lalu yang keempat klausanya diperbolehkan atau klausanya halal dikaitkan pada Pasal 1335 KUHPerdara tidak boleh karena sebab yang terlarang, Pasal 1337 KUHPerdara tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan melanggar kesusilaan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa artinya perjanjian itu bebas bisa secara lisan atau tertulis bisa dengan media elektronik atau bisa kita kenal dengan elektronik kontrak atau bahkan bisa secara diam-diam, dianggap suatu perjanjian meskipun ini tidak ada tulisan atau pernyataan secara tegas. Bapak tadi menyampaikan bahwa para pihak itu menuangkan perjanjian itu dalam bentuk akta otentik bukti tulisan akta otentik kita tahu persis Pasal 1865-1870 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik itu memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya apa yang ada di dalam akta itu harus dianggap benar sampai dengan dibuktikan sebagainya, karena dia memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bisa disebut alat bukti yang berdiri sendiri, dia tidak memerlukan alat bukti lain untuk menunjang nilai pembuktiannya, maka dari segi pembuktian dia punya pembuktian lainnya dia mempunyai kekuatan pembuktian baik pembuktian secara formil maupun materiil.
- Bahwa perjanjian sewa menyewa kita bisa melihat dari pedoman ketentuan dari KUHPerdara kita mengatur mengenai Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam BAB ke VII buku ketiga mulai Pasal 1548-1600 KUHPerdara. Di dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan dirinya dengan pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan ditentukan harganya oleh pihak yang bersangkutan yang disanggupi pembayarannya. Dalam Pasal 1548 KUHPerdara unsur utama, Prof. Subekti menggunakan istilah unsur esensialia unsur pokok yang harus ada dalam sewa menyewa adalah ada harga dan ada jangka waktunya karena sewa menyewa ini adalah pemberian kenikmatan menggunakan barang dengan jangka waktu tertentu.
- Bahwa secara normatif dalam Pasal 1560 KUHPerdara si penyewa harus menepati 2 (dua) kewajiban utama. Yang pertama untuk memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan barang itu sesuai yang menurut perjanjian sewanya atau jika tidak ada perjanjian menurut tujuan yang dipersangkakan untuk hubungan keadaan artinya kewajiban utama dari penyewa yaitu menggunakan objek atau barang sewa ini dengan baik sesuai dengan tujuan sewa. Lalu yang kedua Pasal 1560 KUHPerdara menentukan bahwa penyewa wajib untuk membayar harga sewa dengan waktu yang telah ditentukan, jadi jelas dalam KUHPerdara kita bahwa salah satu kewajiban

Halaman 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



utama dari sewa menyewa adalah membayar dengan waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu, kalau tadi bapak mengilustrasikan bahwa bagaimana kalau penyewa tidak membayar harga sewa sesuai dengan yang diperjanjikan, maka jelas bahwa penyewa telah Wanprestasi. Kita tahu persis ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPdata, kapan si orang tersebut dinyatakan wanprestasi misal dalam Pasal 1238 KUHPdata si berhutang adalah lalai apabila dia dengan surat perintah atau dengan si debitur telah menyatakan lalai atau demi perikatan sendiri jika ia sendiri ingin menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang ditentukan, jika di dalam komparasi sudah diatur kapan waktu pembayaran, maka dengan lewatnya tenggang waktu pembayaran tersebut bahwa jelas debitur dalam keadaan wanprestasi.

- Bahwa misal memang betul bahwa si Pemilik atau pihak yang menyewakan ini dia mengiklankan yang artinya menawarkan untuk menjual objek sewa itu, apakah perbuatan dengan mengiklankan atau menawarkan penjualan itu dapat dikualifikasikan bahwa pihak yang menyewakan atau si pemilik Wanprestasi, saya kira kita tahu persis di dalam ketentuan Pasal 1576 KUHPdata menganalogikan dengan dijualnya barang yang disewa suatu persewaan yang sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila dia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang yang kita kenal dengan Koop Breekt Geen Huur jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. Lalu dalam penafsiran hakim dalam argumennya segala bentuk peralihan tidak memutuskan sewa menyewa itu. Jadi misalnya barang ini sudah disewakan, kemudian si pemilik menyewakan pada pihak lain atau bahkan menjual objek itu, itu tidak akan berimplikasi apapun pada kontraknya tidak berpengaruh apapun pada kontraknya ini dalam teori yang dikenal dengan relativering hak kebendaan hak milik pribadi. Penyewa adalah pemegang hak pribadi sebagaimana prinsip dalam hukum kontrak bahwa dia hanya dapat menggunakan hukum itu hanya pada lawan kontrakannya sebagaimana terdapat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPdata. Akan tetapi dalam kondisi tertentu pemegang hak pribadi ini, hak pribadinya seolah-olah menjadikan pemegang hak tunggal dia menguak lahirnya hak kebendaan karena kita tahu bahwa hak pribadi ini dibenturkan dengan hak kebendaan tentu yang kalah adalah pribadi absolut mutlak. Pemilik dapat menegakkan haknya kepada siapapun kaena dia absolut mutlak, tetapi dalam kondisi ini pemegang hak kebendaan dia melemah layaknya hak





pribadi, dia bisa ditegaskan kepada siapapun. Jadi kesimpulannya, dengan diiklankan atau ditawarkan penjualan bahkan Quad non dijual tidak akan berimplikasi apapun terhadap kontraknya kecuali dalam perjanjian itu dinyatakan sebaliknya, dengan dijualnya objek ini akan mengakhiri atau memutus perjanjian.

- Bahwa kalau objek ini sudah disewakan tentu pihak pemilik dia yang menyewakan tentu tetap berhak melakukan penjualan karena itu tidak akan berimplikasi terhadap kontraknya atau perjanjiannya. Lalu yang kedua kalau ini sedang disewakan tentu kita tidak dapat menyewakan kepada orang lain, ini sudah saya sewakan kepada si A tentu saja tidak boleh disewakan kepada si B. Kecuali saya memutus kontrak saya kepada si A saya keluarkan pada si A lalu saya bisa kontrakan lagi ke B, karena ini masih dalam masa sewa karena si A tadi tidak melaksanakan kewajibannya, maka saya berhak memutus kontrak, mengakhiri kontrak sebagaimana yang telah disepakati barulah kemudian pihak yang menyewakan pihak pemilik ini dapat menyewakan kepada orang yang lain.
- Bahwa pertama kita lihat kontraknya seperti apa mereka memperjanjikan ketika jangka waktu sewa itu berakhir, apakah adalah kewajiban bagi pihak yang menyewa untuk mengosongkan, memperbaiki seperti sedia kala atau barang-barang ini menjadi milik dari pihak yang menyewakan. Kita lihat kontraknya mengatur seperti apa. Akan tetapi jika para pihak tidak memperjanjikan secara khusus, maka kita dapat menerapkan sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama BAB VII ini sifatnya mengatur dan melengkapi, dia boleh memperjanjikan sendiri. Apabila para pihak tidak memperjanjikan secara khusus maka kita dapat melakukan sesuai dengan KUHPerdata, contohnya pada Pasal 1567 KUHPerdata, ketika jangka waktu masa sewa berakhir maka penyewa berhak melakukan pengosongan dan mengembalikan objek seperti sedia kala dari biaya Penyewa, jadi bukan pihak yang menyewakan. Pasal 1564 KUHPerdata, ketika masa sewa berakhir ada kerusakan-kerusakan yang diakibatkan dari kesalahan dari pihak yang menyewa ya tentu dia punya kewajiban untuk memperbaiki kerusakan. Periksa lagi Pasal 1564, Pasal 1565, Pasal 1566, Pasal 1567 KUHPerdata, jadi jelas ketika masa sewa ini berakhir si penyewa memiliki kewajiban untuk mengosongkan atau menyerahkan objek seperti sedia kala, kecuali mereka memperjanjikan berbeda dari perjanjian yang telah mereka buat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat wanprestasi dari debitur, debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi maka implikasi dari wanprestasi itu kita bisa lihat dari ketentuan Pasal 1238, Pasal 1236, Pasal 1243, Pasal 1267 KUHPerdara. Pasal 1243 KUHPerdara penggantian biaya ganti rugi dan bunga akibat tidak terpenuhinya suatu perikatan barulah apabila si berhutang dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuat atau hanya dapat diberikan dengan tenggang waktu yang telah ditentukan. Pasal 1267 akibat dari wanprestasinya debitur maka kreditur memiliki hak gugat berupa: 1. Pelaksanaan atau Wewenang apabila itu masih dikehendaki, 2. Pembatalan, Prof. Subekti mengenal dengan istilah pembatalan. Kalau undang-undang dikenal dengan istilah pemutusan atau termination diputus kontraknya atau diakhiri kontraknya, 3. Bisa minta ganti rugi biaya dan bunga atau kombinasi pelaksanaan pemenuhan plus ganti rugi biaya ganti rugi dan bunga atau yang kedua pemutusan, pembatalan plus ganti rugi biaya dan bunga. Jadi kalau ditanya jika penyewa wanprestasi apakah pihak yang menyewakan dapat menuntut ganti rugi jawabanya tentu saja inilah implikasi dari Wanprestasi
- Bahwa tentunya ada penilaian apakah force majeure akibat Covid-19 ini tentunya berdasarkan penilaian hakim, saya jawab secara umum perlu diperhatikan apakah covid-19 yang kemarin itu sebagai keadaan memaksa atau force majeure atau overmacht, pada prinsipnya saya jelaskan dulu mengenai force majeure. Force majeure adalah peristiwa yang tidak dapat diduga setelah kontrak ditutup, yang menghalangi atau mencegah debitur untuk melaksanakan kewajibannya diluar kesalahannya, jadi peristiwa ini tidak dapat diduga, menghalangi atau mencegah debitur dalam melaksanakan kewajibannya. Tadi bapak ilustrasikan bahwa, ketika terjadi pandemi lalu para pihak sepakat untuk menyesuaikan kontrak akan tetapi menyesuaikan kontrak karena kita tahu implikasi dari force majeure itu bisa macam macam, kalau force majeure sifatnya sementara / temporary maka dimungkinkan untuk renegosiasi (kontraknya disesuaikan), kalau tidak benar atas dilakukan renegosiasi ini maka diajukan kepada Hakim untuk dilakukan pemutusan, atau yang kedua jika force majeure sifatnya permanen atau tetap maka implikasinya kontraknya menjadi hapus/putus barang dikembalikan debitur tidak dalam keadaan wanprestasi. Jadi dari ilustrasi tersebut setelah Apakah setelah ada penyesuaian kontrak atau addendum ini, kemudian si debitur beralasan bahwa dia tidak dapat

Halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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)



melakukan pembayaran karena adanya pandemi tentunya dibuktikan kepada hakim apakah alasan setelah dilakukannya penyesuaian kontrak ini masih bisa disebut force majeure dan perlu dicatat bahwa force majeure itu harus dibuktikan. Jadi ketika terjadi peristiwa force majeure periksa Pasal 1442, Pasal 1444 dan Pasal 1445 KUHPERdata, periksa doktrin-doktrin. Ketika terjadi alasan memaksa tadi debitur tidak tidur, tidak diam-diam saja debitur mempunyai kewajiban untuk menyampaikan kepada kreditur bahwa terjadi peristiwa ini dengan kewajiban pembuktian, kalau disepakati bahwa force majeure ada beberapa opsi bahwa apakah kontraknya disesuaikan atau kemudian kontraknya diputus, periksa Pasal 1381 KUHPERdata implikasi dari force majeure kontraknya hapus, kontraknya bubar hapus perikatannya balikin barang penyewa tidak usah bayar, implikasi force majeure yang sifatnya permanen seperti itu. Jadi ketika terjadi force majeure debitur tidak hanya diam saja nanti ditagih baru "mohon maaf saya gak bisa bayar karena force majeure" tentu hal ini tidak bisa, jadi debitur memiliki kewajiban untuk melakukan penyampaian dengan berbagai pembuktian. Tentu hakim-hakim yang menilai apakah peristiwa ini force majeure atau tidak.

- Bahwa secara normatif kita bisa lihat dalam ketentuan Pasal 180 HIR, putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu uitvoerbaar bij voorraad Pasal 180 HIR Jo Pasal 191 Rbg Ayat (1). Saya rasa dalam buku pedoman teknis badan peradilan mahkamah agung halaman 86-87 itu mengatur tentang pedoman atau kriteria putusan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu. Secara normatif Pasal 180 ayat (1) HIR mengakui ada beberapa kriteria dari Pedoman Mahkamah Agung yaitu:  
1. Wewenang menjatuhkan Putusan Merta hanya pada pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dilarang menjatuhkan putusan serta merta yang Selanjutnya putusan serta merta dapat dijatuhkan apabila telah dipertimbangkan alasan-alasannya yang secara seksama sesuai dengan yurisprudensi atau doktrin yang berlaku. Syarat-syarat yang dapat dijatuhkan putusan serta merta ini adalah :

Pasal 180 ayat (1) HIR:

- a Surat bukti yang diajukan untuk dibuktikan dalil gugatan yang disangkal oleh pihak lawan adalah sebuah akta otentik yang nilainya sempurna atau akta di bawah tangan yang diakui isi, tanggal dan tanda tangannya oleh tergugat.



b Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

c Apabila dikabulkan kekuatan hukum secara provisional dan seterusnya.

Ketentuan Pasal 180 HIR dan juga ada perubahannya, termasuk di sini ada pedomannya ketika Ketua pengadilan ada putusan serta merta saya kira jelas hakim tidak akan memutuskan putusan serta merta apabila alat bukti didasarkan alat milik otentik, di dalam doktrin misalnya Yahya Harahap "Salah satu kriteria putusan serta merta atau sengketa hak milik atau bisa dalam konteks sewa menyewa terhadap penyewa yang tidak beritikad baik", ketika ini didasarkan dengan akta otentik akta atau akta bawah tangan yang ditandatangani yang tidak dibantah tanda tangannya tentu ini bernilai sempurna. Putusan serta merta ini berkaitan didasarkan dengan penggunaan keadaan oleh kreditur. Ketentuan Pasal 180 HIR dan juga ada perubahannya, termasuk di sini ada pedomannya ketika Ketua pengadilan ada putusan serta merta saya kira jelas hakim tidak akan memutuskan putusan serta merta apabila alat bukti didasarkan alat milik otentik, di dalam doktrin misalnya Yahya Harahap "Salah satu kriteria putusan serta merta atau sengketa hak milik atau bisa dalam konteks sewa menyewa terhadap penyewa yang tidak beritikad baik", ketika ini didasarkan dengan akta otentik akta atau akta bawah tangan yang ditandatangani yang tidak dibantah tanda tangannya tentu ini bernilai sempurna. Putusan serta merta ini berkaitan didasarkan dengan penggunaan keadaan oleh kreditur.

- Bahwa sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR sekalipun ini ada banding atau kasasi maka kalau itu memenuhi syarat maka hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta yaitu Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun upaya hukumnya.
- Bahwa salah satu syarat dalam mengajukan gugatan tentu para pihaknya harus lengkap dan ini tentu atas dasar penilaian dari hakim. Lalu kemudian kita tahu bahwa ada pihak-pihak terkait yang tidak digugat atau tidak disertakan dalam gugatan, maka gugatan ini bisa disebut dengan gugatan error in persona atau kurang pihak maka implikasinya gugatannya dinyatakan tidak dapat diteruskan.
- Bahwa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama kita tahu persis di dalam ketentuan Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Bahwa terhadap perbuatan



hukum ini ini tentunya harus berdasarkan kesepakatan atau persetujuan mereka, namun harus diperhatikan jika Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ini adalah dalam konteks melakukan perbuatan hukum termasuk perikatan. Tapi kalau dalam pengajuan gugatan, tidak harus dilakukan oleh kedua-duanya dan salah satunya saja bisa, tidak ada keharusan mengikutsertakan suami atau istrinya.

- Bahwa kita tahu dalam KUHPdata tentu tidak ada dasar hukum yang menyatakan “bahwa dalam mengajukan tuntutan atau gugatan haruslah disertai suami dan istri”, begitu juga di dalam HIR, Rbg, Rv, saya tidak menemukan itu, tetapi dalam konteks tindakan hukum, perbuatan hukum melakukan perikatan atau hubungan hukum lain jelas Pasal 36 Ayat (1) dan Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Tetapi dalam konteks gugatan memang tidak ada secara normatif, akan tetapi kita bisa melihat doktrin atau yurisprudensi Mahkamah Agung. Kita tahu bahwa yurisprudensi juga salah satu sumber hukum kita. Saya contohkan salah satu putusan mengenai gugatan ahli waris, ini ada ahli warisnya 10 orang apakah 10 orang ini harus menjadi penggugat atau cukupkah satu orang saja atau beberapa orang saja? Di dalam putusan Mahkamah Agung 64/Ksip/1974 tanggal 01 Mei 1976, walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat, tidak menjadikan batalnya atau tidak sahnya gugatan sebab ternyata dalam surat gugatan para penggugat semata-mata menuntut haknya. Saya kira juga demikian dalam mengajukan gugatan, suami atau istri tentu tidak harus suami atau istri menjadi penggugat, karena pada intinya tindakan dari penggugat ini juga untuk kepentingan istrinya. Sehingga menurut saya gugatan yang tanpa mengikutsertakan suami atau istri atau kedua-duanya bukan termasuk gugatan kurang pihak, tidak ada komperatifnya tapi kita tahu bahwa ada di yurisprudensi atau putusan hakim.

- Bahwa menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi ketika perjanjian ini sah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dia mengikat layaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya yang kita kenal sebagai asas pacta sunt servanda, implikasinya kalau kontrak itu tidak dilaksanakan maka debitur dapat dihukum biaya, ganti rugi dan bunga.





- Bahwa menurut Pasal 1925, 1926, 1927 KUHPerdata pengakuan di dalam persidangan memiliki kekuatan yang sempurna. Kita tahu dalam Pasal 1266 Ayat (1) KUHPerdata, perjanjian syarat batal dianggap selalu diperjanjikan dalam perjanjian yang bertimbal balik, jadi syarat batal Pasal 1253 Jo Pasal 1265 KUHPerdata, perikatan dasar itu ada 2 ada syarat batal dan ada syarat tangguh, Prof. Subekti menerjemahkan syarat batal tapi kami menerjemahkan syarat memutus karena dia beda dengan batal. Cancellation berbeda dengan termination, implikasinya juga berbeda. Syarat batal ini adalah ketika terjadi suatu peristiwa sebagaimana yang diperjanjikan maka dia akan mengakhiri kontrak, memutus kontrak, periksa Pasal 1381 KUHPerdata salah satunya syarat batalnya kontrak. Tetapi Pasal 1266 Ayat (1) KUHPerdata bilang sekalipun para pihak tidak memperjanjikan syarat batal itu dianggap selalu diperjanjikan makanya dia dikategorikan sebagai syarat yang biasa diperjanjikan, periksa Pasal 1349 KUHPerdata. Kalau saya bikin kontrak tetapi dalam kontrak tersebut tidak mengatur mengenai syarat batal, tetapi syarat batal ini dianggap selalu diperjanjikan dalam suatu perjanjian yang bertimbal balik. Ayat (2) yang menjadi persoalan, tetapi perjanjian itu tidak batal dengan sendirinya melainkan harus dengan putusan hakim, Ayat (3) juga menegaskan bahwa sekalipun para pihak memperjanjikannya pembatalan atau pemutusan ini harus dengan putusan hakim. Apakah kemudian pembatalan atau pemutusan ini harus berdasarkan putusan hakim? Saya kira banyak putusan pengadilan termasuk Yurisprudensi, bahwa Pasal 1266 KUHPerdata bukan sifatnya memaksa. Dasar argumentasinya Pasal 1266 KUHPerdata itu lemahnya ada di buku III jadi kata harus berdasarkan putusan hakim ini ditafsirkan dia sifatnya 1. mengatur, melengkapi, 2. dalam praktik dan kebutuhan maka sudah lazim untuk diperjanjikan mengenai syarat pembatalan atau pemutusan ini apabila debitur cidera janji, 3. Dalam berbagai peraturan perundang-undangan sekarang sudah mengakomodir tentang syarat pemutusan kontrak secara sepihak ketika terjadi syarat-syarat yang diperjanjikan, periksa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Pasal 5 Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba.
- Bahwa sebenarnya kalau tidak konsisten ya itu termasuk wanprestasi, dan dianggap melanggar janji, karena dia melanggar janji dianggap wanprestasi, tetapi sikap pengadilan kita, kita tahu persis ada



Yurisprudensi tetap Nomor 4 Tahun 2018, cuman bapak baca lagi pertimbangannya, karena dianggap pemutusan kontrak sepihak ini melanggar Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga dia dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Sehingga sikap pengadilan kitajika terjadi pemutusan kontrak secara sepihak maka hal tersebut disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

- Bahwa berdasarkan ilustrasi Bapak, objek ini sedang disewa apakah sebagai tempat hiburan dunia malam, atau sebagai kantor, tapi dicatat baik-baik, apapun yang terjadi pada objek ini, apakah ini dijual atau bahkan dijaminkan misalkan ekstimnya, dia tidak akan mengakhiri sewa, kecuali mereka memperjanjikan sebaliknya “dengan dijualnya atau dialihkan objek ini maka akan mengakhiri perjanjian”, secara normatif Pasal 1576 KUHPerdara, kalau bapak baca ini dalam doktrin maupun dalam yurisprudensi, dengan adanya penjualan, ekstremnya dijual ini, itu tidak akan berimplikasi terhadap posisi dari penyewa, karena haknya tetap dilindungi sebagaimana dalam jangka waktu sewa itu. Sehingga menurut saya sesuai dengan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara itu adalah hak dari pihak pemilik, yang penting dia tetap menghormati sewanya, yang kedua ketika jangka waktu sewa ini berakhir, maka tentunya kita lihat, bagaimana terhadap objek sewa ini, bagaimana mereka mengaturnya, karena ini prinsip kebebasan berkontrak, apakah objek ini harus dikosongkan seperti keadaan seperti semula, apakah barang ini nanti menjadi pemilik pihak yang menyewakan atau seperti apa. Kalau mereka tidak mengatur secara khusus, sebagaimana yang tadi saya ilustrasikan di dalam ketentuan Pasal 1563-1567 KUHPerdara, penyewa punya kewajiban memperbaiki kerusakan-kerusakan termasuk mengosongkan, menyerahkan objek itu seperti halnya sedia kala, jadi kalau ini sudah jadi kantor, hiburan malam, cafe, ketika sewa berakhir kamu harus mengosongkan seperti keadaan semula, jadi saya tidak habis pikir apa yang diberikan terhadap posisi dari penyewa, karena dia tetap dapat menikmati haknya sebagaimana yang sudah dijamin dalam kontrak mereka ataupun mungkin dalam perjanjian turunan.
- Bahwa berarti dianggap bahwa dia menjual barang bukan miliknya, kalau ini bukan barang miliknya, bapak periksa Bapak 1365 KUHPerdara, kalau ini menimbulkan kerugian, tetapi tentu kita tahu di dalam Pasal 1365 KUHPerdara seluruh unsur-unsurnya harus terpenuhi:  
1. adanya perbuatan melawan hukum, 2. adanya kesalahan, 3. adanya



kerugian, 4. dan yang paling penting yaitu adanya hubungan kausalitas antara perbuatan yang melanggar hukum itu dengan kesalahan dengan timbulnya kerugian. Nanti bapak buktikan misalnya saya dirugikan, apakah bisa dijual sedangkan barang itu bukan milik pihak yang menyewakan, kan gak mungkin juga, itu nanti bisa dibuktikan.

- Bahwa Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik itu menyebutkan bahwa alat bukti dokumen elektronik yang macam itu adalah alat bukti yang sah, tetapi kita tahu ada perubahannya di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dia dapat menjadi alat bukti kalau memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana ditentukan di dalam undang-undang ini, ya bapak periksa dulu Pasal 5 Ayat 3 ada perubahan norma ya termasuk Pasal 6, kalau tidak terpenuhi dia disebut bukti bebas artinya perlu ditunjang dengan bukti lain. Apakah betul si A yang memposting ini apakah betul si A yang menjual ini karna dia tidak memenuhi ketentuan di UU ITE ini maka disebut sebagai bukti bebas, hakim boleh pakai atau tidak.

- Bahwa nanti secara spesifik ditanyakan kepada ahli UU ITE, bagaimana keabsahannya. Bahwa kalau dari segi hukum acaranya, tolong dipastikan siapa saja disitu yang dapat memposting, saat ini saya mau jual mobil bapak bisa, saya foto lalu saya upload. Artinya apa yang mau sampaikan terkait pembuktian ini, apakah betul si a tadi yang memposting ini, mengingat ini adalah dokumen elektronik, dokumen elektronik ini bisa menjadi alat bukti yang sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh UU ITE. Sebab mengingat dia terbuka saya bisa memposting, misalnya saya ghansam, apalagi sekarang AI pak, wajah orang dijadikan, si a bisa memposting, maka perlu dihadirkan ahli-ahli untuk memastikan apakah betul si a yang memposting, ataukah kerjaan orang lain, jadi tentu mengingat dia tidak memenuhi ketentuan UU ITE maka dia menjadi alat bukti bebas, ya alat bukti bebas ya boleh saja, hakim tidak boleh berdasarkan alat bukti bebas, bila perlu ada alat bukti lain.

- Bahwa akibat dari wanprestasi ini apa yang bisa dituntut dari kreditor pihak yang berhak atas prestasi, tadi sudah jelas di Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdara salah satunya bisa minta ganti rugi biaya dan



bunga, ganti rugi ini Pasal 1246 KUHPerdara rugi yang nyata diderita termasuk kerugian yang senyatanya dapat diterima. Kalau di dalam kontrak mereka sudah mengatur tentang sanksinya misalnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1304 KUHPerdara mereka memperjanjikan perikatan ancaman hukuman. Ancaman hukuman adalah suatu ketentuan sedemikian rupa dengan mana sebab oleh untuk jaminan pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan melakukan sesuatu manakala perikatan itu tidak dipenuhi. Jadi mereka mengatur dalam program mereka kalau misalnya ada hal-hal yang dilanggar atau tidak dipenuhi dan memperjanjikan akibatnya. Di dalam Pasal 1307 KUHPerdara penetapan hukuman adalah dimaksudkan sebagai ganti penggantian kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhi perikatan pokok. Berkaitan dengan ganti rugi ini, akibat dari wanprestasi, ada beberapa kemungkinan yang bisa dituntut, mengenai kerugian tadi sebagaimana yang saya sampaikan, ada ganti rugi berupa rugi yang nyata-nyata yang diderita termasuk keuntungan yang diharapkan, kalau misalnya di dalam kontrak mereka sudah memperjanjikan besaran ganti ruginya, kita lihat ini bisa disebut dengan ganti rugi pasti, sehingga kita tidak perlu repot-repot membuktikan berapa kerugian saya, cukup disodori berapa kerugian yang sudah diperjanjikan. Secara normatif KUHPerdara kita sudah memfasilitasi sesuai dengan Pasal 1249 KUHPerdara, jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang daripada jumlah itu, karena di dalam kontraknya itu sudah mengatur besaran ganti rugi berapa yang dikenakan akibat dari wanprestasi. Kalau mereka tidak mengatur, kita pakai Pasal 1250 KUHPerdara yang hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- 1.-----  
Fotokopi Perincian Biaya Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi yang telah dikeluarkan untuk untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", sebesar Rp.4.526.719.000,- (empat milyar lima ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah), diberi tanda bukti **T-01**;

**2.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", , diberi tanda bukti **T-02**;

**3.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", diberi tanda bukti **T-03**;

**4.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", diberi tanda bukti **T-04**;

**5.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", diberi tanda bukti **T-05**;

**6.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", diberi tanda bukti **T-06**;

**7.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE" , diberi tanda bukti **T-07**;

**8.**-----

Fotokopi Rencana Anggaran Biaya dari Rekanan kepada Tergugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE" , diberi tanda bukti **T-08**;

**9.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui media online OLX tercatat pada tanggal 14 September 2021 dan diunduh pada tanggal 23 September 2021, diberi tanda bukti **T-09**;

**10.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui online OLX tercatat pada tanggal 23 September 2021 dan diunduh pada tanggal 23 September 2021, diberi tanda bukti **T-10**;

**11.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui online OLX tercatat pada tanggal 04 Februari 2023 dan diunduh pada tanggal 21 April 2023, diberi tanda bukti **T-11**;

**12.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui online OLX tercatat pada tanggal 04 Februari 2023 dan diunduh pada tanggal 21 April 2023, diberi tanda bukti **T-12**;

**13.**-----

Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan



Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui online OLX tercatat pada tanggal 04 Februari 2023 dan diunduh pada tanggal 21 April 2023, diberi tanda bukti **T-13**;

**14.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui online OLX tercatat pada tanggal 04 Februari 2023 dan diunduh pada tanggal 21 April 2023, diberi tanda bukti **T-14**;

**15.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui media online OLX tercatat Tanggal Tayang 15 Maret 2023, diberi tanda bukti **T-15**;

**16.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui media online OLX tercatat Tanggal Tayang 15 Maret 2023, dengan keterangan "Rumah Usaha Hook di Jalan Kartini Surabaya", diberi tanda bukti **T-16**;

**17.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui media online OLX tercatat pada tanggal 21 April 2023, diberi tanda bukti **T-17**;

**18.**-----

Fotokopi Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui media online OLX tercatat pada tanggal 21 April 2023, dengan keterangan "Dijual Rumah Usaha Jalan Kartini dan Ir Anwari Surabaya", diberi tanda bukti **T-18**;



19.-----

Fotokopi Surat Kuasa Hukum Penggugat Konpensi dan Tergugat  
Rekonpensi diberi tanda bukti **T-19**;

20.-----

Fotokopi Surat Kuasa Hukum Tergugat Konpensi dan Penggugat  
Rekonpensi pada tanggal 16 Mei 2023 perihal : Tanggapan Surat Nomor :  
01/S1/2023 diberi tanda bukti **T-20**;

21.-----

Fotokopi Surat Kuasa Hukum Tergugat Konpensi dan Penggugat  
Rekonpensi pada tanggal 19 Mei 2023 perihal : Tanggapan Ke-2 (dua) Surat  
Nomor : 01/S1/2023 diberi tanda bukti **T-21**;

22.-----

Fotokopi Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan  
Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-I9)  
ditetapkan pada tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda bukti **T-22**;

23.-----

Fotokopi Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan  
Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID- 19)  
sebagai Bencana Nasional ditetapkan pada tanggal 13 April 2020, diberi  
tanda bukti **T-23**;

24.-----

Fotokopi Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 2021 tentang Penetapan  
Status Faktual Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di  
Indonesia, ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021, diberi tanda bukti **T-  
24**;

25.-----

Fotokopi Keputusan Presiden Nomor 17 TAHUN 2023 Tentang Penetapan  
Berakhirnya Status Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di  
Indonesia, ditetapkan pada tanggal 22 JUNI 2023, diberi tanda bukti **T-25**;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan bukti T-  
Sampai denan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-  
15, T-16, T-17, T-18, T-22, T-23, T-24, dan T-25 sesuai dengan Print Out tidak dapat di  
perlihatkan Aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis, Tergugat telah pula  
menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut;

**1. Saksi Dahrudji**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Penggugat, tidak mengetahui PT. Podomoro Sukses Bahagia, akan tetapi Saksi mengetahui Tergugat (PT. Podomoro Sukses Bahagia) merupakan penyewa objek sengketa yang terletak di Jalan R.A Kartini Nomor 143, saksi tidak mengenal Notaris Wahyudi dan Notaris Lidya Elizhabet.
- Bahwa saksi pernah menjaga rumah Penggugat, sekaligus menjadi tenaga keamanan dan tukang parkir di Pesona Karaoke yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui pak rustan merupakan penyewa bangunan milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bentuk kontrak perjanjian sewa menyewanya, dan tidak mengetahui adanya kurang bayar biaya sewa terhadap bangunan tersebut.
- Bahwa sebelum disewa pak rustan untuk dijadikan pesona karaoke tempat tersebut merupakan rumah makan yang dikelola oleh Pak Hendra, dan setelah bangunan tersebut kosong selama kurang lebih 1 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Rustan, telah beberapa kali melakukan perbaikan / renovasi, namun saksi tidak mengetahui total biayanya;
- Bahwa saksi mengetahui pernah ada orang tak dikenal menggunakan mobil avanza putih mau memasang banner di tempat yang disewa oleh pak rustan;
- Bahwa saksi juga mengetahui pernah ada orang datang untuk melakukan pengukuran, dan dilarang oleh saksi karena bangunan tersebut masih disewa oleh pak rustan. Dan ketika saksi tanya untuk apa diukur orang tersebut menjawab untuk dijual;
- Bahwa saksi mulai berhenti bekerja dengan pak rustan ketika pandemi covid, karena tidak digaji;
- Bahwa saksi dibayar Penggugat untuk menjaga rumah kosong dan saksi mengenal Penggugat sejak tanah kosong, kemudian dibangun oleh Penggugat menjadi bangunan;

**2. Saksi Karel Saputra Marantika**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan pak rustan, karena saksi selaku manager di Tergugat sejak maret 2022 hingga desember 2022

Halaman 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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 saat saksi bekerja sebagai manajer bentuk bangunan sudah bagus karena diperbaiki oleh penyewa (pak rustan)
- Bahwa saksi tidak tahu terkait perjanjian sewa bangunan tersebut
- Bahwa Tergugat bergerak di bidang usaha tempat hiburan karaoke bernama pesona karaoke, dan saat saya mulai bergabung diberi tahu bahwasannya untuk biaya sewa sudah dibayarkan dan aman
- Bahwa selama saksi bekerja sebagai manajer kondisi keuangan Tergugat lebih sering mengalami defisit, karena pandemi dan karena ada pembatasan kunjungan tamu
- Bahwa saksi selaku manajer dalam upayanya menaikkan omset, saksi mengetahui adanya iklan di olx yang menjual tempat yang menjadi pesona karaoke, diberi tahu oleh salah satu tim yang khawatir nantinya saat bekerja bangunan tersebut terjual lantas bagaimana nasib mereka
- Bahwa iklan yang dimuat di olx bukan hanya menjual bangunan saja tetapi juga beserta isinya yang merupakan aset dari pesona karaoke/pt podomoro
- Bahwa atas adanya pengumuman penjualan bangunan tersebut di olx memberikan dampak yang cukup negatif bagi pesona karaoke, namun saksi tidak mengetahui siapa yang memasang iklan tersebut di olx
- Bahwa selama saksi menjadi manajer kondisi bangunan tersebut sudah cukup baik karena telah direnovasi oleh pesona karaoke/pt podomoro, namun saksi tidak mengetahui perjanjian dan perubahannya;
- Bahwa setahu saksi perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam bangunan tersebut dan digunakan usaha karaoke tidaklah murah, harga peredamnya sekitar 500jutaan, kalau untuk all set kurang lebih 1,5 milyar;
- Bahwa sampai saat ini Pesona Karaoke masih beroperasi
- Bahwa saksi mengetahui sudah ada pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah 700 jutaan, selanjutnya saksi sudah resign;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara Elitigasi tertanggal 13 Agustus 2024 ;

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

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian dalam putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara

Halaman 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa, Tergugat dan Jawabannya mengajukan eksepsi dengan alasan yang pada pokoknya ;

#### 1. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

Bahwa dalam Gugatan Penggugat perkara a quo jelas-jelas mengandung unsur Nebis In Idem dikarenakan Subyek Hukum dan Obyek Hukum serta Obyek Sewa Menyewa adalah "SAMA" antara Perkara Perdata Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor : 102/Pdt/2024/PT.Sby., tanggal 20 Pebruari 2024 dengan Gugatan Perkara a quo Nomor : 133/Pdt.G/2024/PN.Sby;

Bahwa pada saat ini Perkara Perdata Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., tanggal 13 Desember 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor : 102/Pdt/2024/PT.Sby., tanggal 20 Pebruari 2024, masih dalam proses upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung R.I. melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa Gugatan Penggugat Nebis In Idem sebagaimana tersebut diatas dan telah adanya pengakuan Penggugat sendiri dalam uraian posita nomor 2 s.d 12 (dua sampai dengan dua belas) perkara a quo, sehingga Gugatan Penggugat haruslah Ditolak.

#### 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (TIDAK MELIBATKAN PIHAK YANG TANDA TANGAN DALAM AKTA NOTARIS PERJANJIAN SEWA MNEYEWA

Halaman 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



- Bahwa sesuai dengan Kalimat Pembuka “Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo”, adanya Pihak Istri Penggugat (Nyonya Lika Widjanarko) sebagai pihak Pertama bersama-sama dengan Penggugat, yang pada intinya dengan kalimat “menurut keterangan dalam hal ini dibantu dan mendapat persetujuan dari istri satu-satunya, yang turut pula menghadap kepada saya, Notaris, yaitu nyonya Lika Widjanarko, lahir di Jakarta, pada tanggal 22 Januari 1962, mengurus rumah tangga, Keduanya Warga Negara Indonesia bertempat tinggal di Kota Surabaya, Jl. Manyar Tirtomoyo III Nomor 19”;

- Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo, jelas-jelas nyonya Lika Widjanarko sebagai Subyek Hukum;

Bahwa berdasarkan uraian angka 1 & 5 (satu sampai dengan lima) tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Kurang Pihak dan haruslah Tidak Dapat Diterima (No).

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBCUUR LIBEL)

**Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah jelas kabur (obcuur libel) dikarenakan jelas positanya antara perkara Perbuatan Melawan Hukum yang mencantumkan perkara Nomor : 507/Pdt.G/2023/PN.Sby., dengan posita perkara Perbuatan Wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo dengan mendasarkan pada Akta Pejanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo;**

- Bahwa seharusnya posita Gugatan Penggugat berdiri sendiri terkait Perbuatan Wanprestasi, tidak dicampur-adukan dengan Perkara Perbuatan Melawan Hukum, hal ini adanya pengakuan dari Penggugat pada posita



nomor 28 (dua puluh delapan), dengan kalimat “Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Perkara Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby yang menyatakan bahwa : “Menimbang bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut, menurut Majelis tidak memiliki koneksitas / tidak berkaitan dengan gugatan pokok (Gugatan Konvensi) dan cenderung sebagai gugatan tersendiri, dimana Gugatan pokok (Gugatan Konvensi) dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi adalah Gugatan Perbuatan Melawan hukum sedangkan Gugatan Rekonvensi adalah mengenai gugatan Perbuatan Wanprestasi, sehingga gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pare Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi seharusnya diajukan tersendiri dan harus diperiksa secara terpisah dan diputus dalam putusan yang berbeda, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 132 a HIR”;

- Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah jelas kabur (obcuur libel) dikarenakan jelas antara posita satu dengan posita lainnya dan antara positanya dengan petitumnya adanya pertentangan satu sama lainnya, antara lain :

- Dalil dalam posita “*TERGUGAT tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025*”, namun disisi lain untuk ganti kerugian berupa “*bunga atau denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT, sejak 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya masa sewa yaitu 4 April 2023*”
- Dalil dalam posita adanya permintaan “*jasa pengacara dan biaya operasional adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)*” apakah dalam perkara Wanprestasi adanya hubungan hukum adanya kerugian dalam bentuk Jasa Pengacara?
- Pada petitum angka 2 (dua), Penggugat menuntut “*Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya, dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo adalah batal dengan segala akibat hukumnya, jika Akta batal dengan segala akibat hukumnya terlebih dahulu maka hak dan*



kewajiban antara Penggugat dan Tergugat berakhir seketika dan sekaligus sehingga dalil-dalil posita Penggugat dalam perkara a quo tidak benar jika adanya perbuatan Wanprestasi. Bahwa berdasarkan uraian angka 1 & 6 (satu sampai dengan lima) tersebut diatas maka Gugatan Penggugat Kabur (Obcuur Libel) dan haruslah Tidak Dapat Diterima (No).

**4. GUGATAN PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAT BURUK;**

- Bahwa Gugatan Penggugat Mempunyai Itikat Buruk dapat dibuktikan dengan adanya keinginan memiliki barang milik Tergugat yang berada di lokasi Obyek Sengketa sebagaimana posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) dan (b);

- Bahwa Penggugat apakah dapat membuktikan kebenaran dalil Gugatannya pada posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) yakni *"Sebidang tanah dan bangunan beserta barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Tambak VII, Nomor : 7, RT. 05, RW. 02, Kelurahan Asem Rowo, Kecamatan Asem Rowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur"*, merupakan milik Tergugat ? ;

- Bahwa Penggugat apakah dapat membuktikan kebenaran dalil Gugatannya pada posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (b), yakni: Harta bergerak milik TERGUGAT yang berada dan ditempatkan di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur berupa :

- 12) *Vertical art*;
- 13) Peredam yang terpasang pada bangunan obyek sewa;
- 14) AC yang dipasang dan menempel pada bangunan obyek sewa
- 15) Ijin usaha di tempat milik Penggugat Rekonpensi;
- 16) CCTV 16 (enam belas) channel di lokasi tempat milik Penggugat Rekonpensi;
- 17) Alat dapur yang pada objek yang disewa;
- 18) Layar screen projector beserta lampu-lampu untuk ruangan yang ada pada objek yang disewa;
- 19) 2 (dua) unit TV 55 inch, 4 (empat) unit TV 50 inch, 4 (empat) unit TV 32 inch;
- 20) Sound system ruangan dan hall yang ada pada objek yang disewa;
- 21) Meja DJ yang ada pada objek yang disewa;
- 22) 10 (sepuluh) unit computer dan instalasi kabel;



Apakah hanya 11 macam barang Milik Tergugat di Lokasi Obyek Sengketa ? dan benar-benar merupakan Barang Bergerak Milik Tergugat ?

- Bahwa klaim Penggugat sebagaimana posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) dan (b) yang tanpa dikuatkan dengan alat bukti merupakan suatu perbuatan yang mempunyai itikat buruk / mainsrea dalam perkara a quo, yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum dikarenakan dapat merugikan pihak lain;

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan materi eksepsi dari Tergugat sebagai berikut ;

1. tentang **GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM**

menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Bahwa gugatan **PENGGUGAT tidak terbukti** Gugatan ne bis in idem karena secara hukum **subjek hukum** dalam Gugatan **PENGGUGAT berbeda** dengan subjek hukum dalam gugatan yang diajukan oleh **TERGUGAT** terkait perbuatan melawan hukum, sehingga kedua gugatan tersebut tidak dapat dianggap sebagai kasus yang sama yang telah diputuskan sebelumnya, dan oleh karena itu prinsip ne bis in idem tidak berlaku dalam perkara a quo. Menimbang, bahwa sebagaimana fakta dipersidangan tergugat pernah mengajukan gugatan terhadap penggugat , namun gugatan tergugat ditolak sebagaimana bukti P-TR 7-A Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 507 / Pdt.G / 2023 / PN.Sby, tanggal 13 Desember 2023, diberi tanda bukti **P / TR – 7A** , yang dikuatkan oleh , Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 102 / PT / 2024 / PT.Sby, tanggal 20 Februari 2024, diberi tanda bukti **P / TR – 7B**, dengan pertimbangan hukum pada halaman 42 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby, dengan demikian dalam perkara aquo adalah hak fundamental bagi penggugat yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap tergugat yang tidak mentaati kesepakatan yang telah dituangkan kedalam akta perjanjian sewa menyewa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka apabila dihubungkan dengan perkara perdata a quo dengan demikian eksepsi tergugat yang menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM tidak beralasan hukum**

Eksepsi Tergugat yang menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (TIDAK MELIBATKAN PIHAK YANG TANDA TANGAN DALAM AKTA NOTARIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA**





Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul " Hukum Acara Perdata" Penerbit Sinar Grafika , halaman 114 menyebutkan ; Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian '

Bahwa kedudukan /kapasitas Penggugat yang bernama LikaWidjanarko dalam perkara aquo adalah untuk mengetahui dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 35 tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto dan Akta Addendum Perjanjian Sewa menyewa Notaris Lidya Elizabeth S.H.m.Kn.

Menimbang, bahwa yang terlibat langsung dalam perjanjian sewa menyewa adalah Penggugat sehingga hak Penggugat untuk menggugat pihak lain/Tergugat yang melanggar dan merugikan Penggugat, dengan demikian eksepsi tergugat ditolak

**2. eksepsi GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBCUUR LIBEL) akan dipertimbangkan sebagai berikut**

Menimbang, bahwa pada pokok gugatannya Penggugat dan Tergugat ada hubungan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan berlaku sejak tanggal 29 Maret 2019 dan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2025 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., dan ternyata TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2021, maka TERGUGAT mengajukan permohonan penundaan pembayaran atas permohonan penundaan pembayaran tersebut dilakukan perubahan/addendum sewa menyewa dituangkan dalam Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn

Bahwa sampai gugatan diajukan, TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT yang sudah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2023, dapat dikategorikan telah lalai/wanprestasi



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo posita dan petitumnya sudah jelas adalah tentang wanprestasi dikarenakan pelanggaran kesepakatan tentang perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tergugat sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT UNTUK DIPERIKSA DIADILI DI Pengadilan NEGERI Surabaya, dengan demikian eksepsi tergugat tentang **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBCUUR LIBEL)** tidak beralasan hukum

**5. Eksepsi tentang GUGATAN PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAT BURUK;**

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat yang menyatakan Bahwa klaim Penggugat sebagaimana posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) dan (b) yang tanpa dikuatkan dengan alat bukti merupakan suatu perbuatan yang mempunyai itikat buruk / mainsrea dalam perkara a quo, yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum dikarenakan dapat merugikan pihak lain maka Gugatan Penggugat Mempunyai Itikat Buruk dan haruslah Tidak Dapat Diterima (No).

Menimbang, eksepsi tergugat yang menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAT BURUK** adalah eksepsi yang tidak beralasan dikarenakan adalah hak Penggugat didalam posita dan petitumnya sebagaimana diatur dalam pasal 227 HIR tentang sita jaminan yang dimohonkan didalam surat gugatan Penggugat sebagaimana tercantum didalam posita nomor 24 (dua puluh empat) huruf (a) dan (b) memohon agar diletakan sita jaminan , sehingga eksepsi tergugat yang demikian tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tentang eksepsi-eksepsi tergugat tersebut diatas maka majelis hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tergugat dikarenakan tidak beralasan hukum maka tidak dikabulkan seluruhnya

**- DALAM KONPENSI**

Menimbang bahwa maksud dari gugatan Penggugat seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat dan Tergugat ada hubungan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan milik penggugat yang terletak di R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan jangka waktu sewa menyewa selama 6 (enam) tahun dengan periode selama 3 (tiga) bulan, berlaku sejak tanggal 29 Maret 2019 dan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2025 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum di Surabaya (TURUT TERGUGAT I). dan ternyata TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2021, maka TERGUGAT mengajukan permohonan penundaan pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dan untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT. Belum dapat dibayar oleh Tergugat

Menimbang, bahwa dikarenakan tergugat tidak memenuhi kewajibannya atas dasar kemanusiaan dibuat kesepakatan baru untuk melakukan perubahan terhadap cara pembayaran Sehingga dilakukan perubahan/addendum sewa menyewa dituangkan dalam Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo (TURUT TERGUGAT II).sebagaimana bukti P/TR-3 , dengan nilai keseluruhan uang sewa menyewa sebesar RP.2.112.500.000,- telah dibayar TERGUGAT kepada Penggugat sebesar Rp.1.594.500.000,- dan masih ada kekurangan pembayaran uang sewa yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT.

Bahwa sampai gugatan diajukan, Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT yang sudah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2023, dapat dikategorikan telah lalai/wanprestasi

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat yang menyatakan pada pokoknya tergugat tidak melakukan wanprestasi bahkan yang sebenarnya terjadi dalam perkara a quo Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum; dikarenakan Tergugat telah melaksanakan hak dan kewajiban atas ketentuan "Akta Pejanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 melakukan pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Maret 2019 sampai dengan tanggal 29 Juni 2021 sebesar Rp. 650.000.000,- Bahwa Tergugat telah

Halaman 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbaikan dan Pembangunan Fasilitas Obyek Sewa di atas tanah dan bangunan serta melakukan pengurusan perijinan lengkap untuk tempat usaha jasa rumah hiburan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya dengan nama "PESONA KARAOKE", dengan biaya yang ditanggung Tergugat sendiri mulai bulan Maret 2019 sampai dengan bulan Desember 2019, Tergugat dalam usaha jasa rumah hiburan karaoke mulai bulan Januari 2020, namun pada bulan Maret 2020 adanya keadaan dan kondisi Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) jasa rumah hiburan karaoke Tergugat Konpensi mengalami pasang surut yang tidak menentu sehingga sering melakukan penutupan usaha dan adanya Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Milik Tergugat Konpensi melalui media online OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 yang tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat ;

Menimbang bahwa, memperhatikan gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat, maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR kepada kedua belah pihak dibebani untuk membuktikan dalil gugatan maupun dalil jawabannya;

Menimbang bahwa, dalam suatu perjanjian, adakalanya salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Dalam hukum, perbuatan semacam ini biasa disebut sebagai kelalaian (wanprestasi). Pengertian kelalaian atau wanprestasi ada beberapa macam, yang meliputi:

- Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya;
- Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang bahwa perjanjian memiliki kekuatan mengikat (Pasal 1339 KUH Perdata) sehingga pihak yang dirugikan oleh adanya wanprestasi ini dapat melayangkan tuntutan atas kelalaian yang terjadi. Pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan dengan salah satu cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu :

- Pemenuhan perikatan;
- Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- Ganti kerugian;
- Pembatalan perjanjian timbal balik;
- Pembatalan dengan ganti kerugian;

Halaman 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

#### 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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat bukti dan 2 (dua) orang saksi yang bernama, Nur Cahaya Samosir dan Oemy Listiyowati, SP berupa :

Menimbang bahwa Majelis mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat terlebih dahulu, apakah berdasarkan alat bukti yang diajukan Penggugat berhasil membuktikan dalil - dalil gugatannya

Menimbang bahwa, sebagaimana bukti P / TR - 1 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1091, atas nama : Widjanarko Tjandra Soejatno/Penggugat , bukti P/TR-2 berupa Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya , antara Penggugat dan Tergugat telah terikat perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan , Penggugat adalah sebagai pemilik bangunan sedangkan Tergugat pihak penyewa , dengan jangka waktu sewa menyewa selama 6 (enam) tahun dengan grace periode selama 3 (tiga) bulan, berlaku sejak tanggal 29 Maret 2019 dan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2025 harga untuk masa sewa selama 6 (enam) tahun yaitu sebesar Rp. 2.112.500.000,- (dua milyar seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran secara bertahap yang telah dibayarkan oleh tergugat sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) Untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) selambat-lambatnya dibayar pada tanggal 29 Maret 2021 dan apabila tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka jangka waktu berakhir pada tanggal 29 JUNI 2021. sedangkan untuk masa sewa tanggal 29 Juni 2023 ; sampai dengan tanggal 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.00 selambat-lambatnya dibayar tanggal 29 Maret 2023 dan apabila tergugat tidak memenuhi kewajibannya, maka jangka waktu sewa berakhir pada tanggal 29 Juni 2023.

Menimbang, bahwa Tergugat ternyata tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Juni 2021, maka TERGUGAT mengajukan permohonan penundaan pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023 sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dan untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT.,

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat dikarenakan tergugat tidak memenuhi kewajibannya maka Penggugat memberikan persetujuan kepada tergugat dengan membuat kesepakatan baru sebagaimana bukti P/TR-3 berupa

Halaman 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo (TURUT TERGUGAT II). Bahwa untuk masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2023,

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P/TR-6, berupa rekening atas nama Penggugat dengan nomor rekening ;0887511555 setoran tunai senilai Rp.200.000.000,- sebagai bukti tergugat hanya membayar sebesar RP.200.000.000,- dari sebesar Rp. 747.500.000,- (tujuh ratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2023, sehingga tergugat masih mempunyai kewajiban untuk membayar uang sewa sebesar RP.547.000.00,- fakta tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi penggugat dipersidangan yang bernama Saksi Eva Pepriana mengetahui Tergugat sebagai penyewa memiliki tunggakan pembayaran sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sampai dengan gugatan diajukan penggugat , Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan pembayaran pelunasan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT yang sudah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2023, dapat dikategorikan telah lalai dan melakukan wanprestasi kepada PENGGUGAT sebagaimana Pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan bahwa :

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Menimbang, bahwa tergugat didalam jawabannya membantah gugatan penggugat dengan menyatakan tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi, yang sebenarnya penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan penggugat telah mengumumkan penjualan terhadap Obyek Sengketa sebidang Tanah dan Bangunan Rumah Obyek Sengketa yang sedang disewa tergugat di Kota Surabaya terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Tergugat

Halaman 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk mendalikan bantahannya tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-01 sampai T-08 M masing-masing berupa Perincian Biaya Tergugat yang telah dikeluarkan untuk untuk pembangunan dan perbaikan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tempat Usaha Penggugat "PESONA KARAOKE", bukti surat T-09 sampai dengan T-18 berupa Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya Milik Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi melalui media online OLX, bukti surat bertanda T-21 sampai dengan T-25 berupa masing-masing tentang keputusan Presiden tentang bencana nasional covid -19 dan menghadirkan dipersidangan dua orang saksi yaitu Saksi Dahrudji, dan Karel Saputra Marantika pada pokoknya menerangkan tergugat adalah penyewa objek sengketa yang terletak di Jalan R.A Kartini Nomor 143, milik Penggugat, tergugat Pak Rustan, telah beberapa kali melakukan perbaikan / renovasi, namun saksi tidak mengetahui total biayanya, saksi mengetahui pernah ada orang tak dikenal menggunakan mobil avanza putih mau memasang banner di tempat yang disewa oleh pak rustan, ketika saksi tanya untuk apa diukur orang tersebut menjawab untuk dijual, saksi mulai berhenti bekerja dengan pak rustan ketika pandemi covid, karena tidak digaji, sedangkan saksi kedua Saksi Karel Saputra Marantika, pada pokoknya menerangkan: saksi selaku manager di Tergugat sejak maret 2022 hingga desember 2022 saksi tidak tahu terkait perjanjian sewa bangunan tersebut, selama saksi bekerja sebagai manager kondisi keuangan Tergugat lebih sering mengalami defisit, karena pandemi dan karena ada pembatasan kunjungan tamu, saksi mengetahui adanya iklan di olx yang menjual tempat yang menjadi pesona karaoke, diberi tahu oleh salah satu tim yang khawatir nantinya saat bekerja bangunan tersebut terjual lantas bagaimana nasib mereka, setahu saksi perlengkapan dan peralatan yang berada di dalam bangunan tersebut dan digunakan usaha karaoke tidaklah murah, harga peredamnya sekitar 500jutaan, kalau untuk all set kurang lebih 1,5 milyar ; i

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim alat bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan tergugat tersebut diatas hanya menerangkan tentang pengeluaran tergugat dalam pekerjaan melakukan perbaikan / renovasi bangunan obyek sengketa yang digunakan sebagai tempat hiburan Karaoke yang merupakan kewajiban tergugat untuk mengeluarkan biaya yang dikeluarkan disesuaikan untuk peruntukannya yang bukan menjadi tanggung jawab penggugat sebagai pemilik bangunan yang disewa oleh tergugat oleh karena itu menurut pendapat majelis hakim tergugat tidak dapat membuktikan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan penggugat terhadap tergugat begitu juga dalil tergugat yang menyatakan

Halaman 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi covid -19 sebagaimana keterangan saksi tergugat yang menerangkan selama saksi bekerja sebagai manajer kondisi keuangan Tergugat lebih sering mengalami defisit, karena pandemi dan karena ada pembatasan kunjungan tamu, bukanlah hal yang dapat melepaskan tanggung jawab tergugat untuk melunasi pembayaran uang sewanya sebagaimana diperkuat dengan bukti yang diajukan penggugat berupa keterangan seorang ahli **Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn., CCD., CMC.**, telah menerangkan dipersidangan pada pokoknya apakah force majeure akibat Covid-19 ini sebagai keadaan memaksa atau force majeure atau overmacht, pada prinsipnya Force majeure adalah peristiwa yang tidak dapat diduga setelah kontrak ditutup, yang menghalangi atau mencegah debitur untuk melaksanakan kewajibannya diluar kesalahannya, jadi peristiwa ini tidak dapat diduga, menghalangi atau mencegah debitur dalam melaksanakan kewajibannya. Tapi ketika terjadi pandemi lalu para pihak sepakat untuk menyesuaikan kontrak karena implikasi dari force majeure itu bisa macam macam, kalau force majeure sifatnya sementara / temporary maka dimungkinkan untuk renegosiasi (kontraknya disesuaikan), kalau tidak benar atas dilakukan renegosiasi ini maka diajukan kepada Hakim untuk dilakukan pemutusan, atau yang kedua jika force majeure sifatnya permanen atau tetap maka implikasinya kontraknya menjadi hapus/putus Jadi dari ilustrasi , Apakah setelah ada penyesuaian kontrak atau addendum ini, kemudian si debitur beralasan bahwa dia tidak dapat melakukan pembayaran karena adanya pandemi tentunya harus dibuktikan apakah alasan setelah dilakukannya penyesuaian kontrak ini masih bisa disebut force majeure dan perlu dicatat bahwa force majeure itu harus dibuktikan. Jadi ketika terjadi peristiwa force majeure periksa Pasal 1442, Pasal 1444 dan Pasal 1445 KUHPdata, periksa doktrin-doktrin. Ketika terjadi alasan memaksa tadi debitur tidak tidur, tidak diam-diam saja debitur mempunyai kewajiban untuk menyampaikan kepada kreditur bahwa terjadi peristiwa ini dengan kewajiban pembuktian,

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana fakta dipersidangan tergugat dahulu pernah mengajukan gugatan terhadap penggugat dengan pokok gugatan perbuatan melawan hukum , namun gugatan tergugat ditolak sebagaimana bukti P-TR 7-A Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 507 / Pdt.G / 2023 / PN.Sby, tanggal 13 Desember 2023, diberi tanda bukti **P / TR – 7A** , yang dikuatkan oleh , Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 102 / PT / 2024 / PT.Sby, tanggal 20 Februari 2024, diberi tanda bukti **P / TR – 7B**, dengan pertimbangan hukum pada halaman 42 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2023/PN Sby menyatakan : *"Bahwa oleh karenanya akibat perbuatan Penggugat yang tidak melakukan pembayaran kekurangan uang sewa yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, baik pada akta nomor : 035 maupun pada akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa, Nomor : 2*

*Halaman 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kepada Tergugat-I dan Tergugat-II, maka secara hukum Penggugat telah lalai dan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Tergugat-I dan Tergugat-II."*

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P/TR-2 bukti P/TR-3 telah terbukti dan tak terbantahkan dan tidak dibantah oleh tergugat, telah ada kesepakatan perjanjian sewa menyewa antara penggugat sebagai pemilik obyek bangunan yang disewakan oleh tergugat masing-masing mengikatkan diri tanpa paksaan sehingga bukti P/TR-2 bukti P/TR-3 adalah kesepakatan yang sah sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya, sehingga walaupun penggugat telah mengumumkan penjualan terhadap Obyek sengketa sebidang Tanah dan Bangunan Rumah Obyek Sengketa yang sedang disewa tergugat melalui media OLX adalah bukan tindakan yang merugikan hak tergugat sebagai penyewa dikarenakan sebagaimana keterangan ahli di dalam ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara menganalogikan dengan dijualnya barang yang disewa suatu persewaan yang sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila dia telah diperjanjikan, jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. itu. Jadi misalnya barang ini sudah disewakan, kemudian si pemilik menyewakan pada pihak lain atau bahkan menjual objek itu, itu tidak akan berimplikasi apapun pada kontraknya tidak berpengaruh apapun pada kontraknya, objek sudah disewakan tentu pihak pemilik yang menyewakan tetap berhak melakukan penjualan karena itu tidak akan berimplikasi terhadap kontraknya atau perjanjiannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan jawaban tergugat tidak beralasan maka jawaban tergugat yang demikian ditolak ;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan penggugat yang menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi telah terbukti maka petitum nomor 3 yang menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan PENGUGAT dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo. Dikabulkan

Menimbang, bahwa petitum penggugat nomor 2 yang menyatakan Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya, dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di

Halaman 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sidoarjo adalah batal dengan segala akibat hukumnya. berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata mengatur

*"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga." Maka dikarenakan telah terbukti tergugat telah dinyatakan wanprestasi maka petitum nomor 2 dikabulkan*

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum penggugat nomor 4, sebagaimana fakta dipersidangan dikarenakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana dengan bukti P/TR-2 Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo, yang telah disepakati pada ketentuan pasal 11 telah mengatur bahwa apabila tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar telah ditentukan untuk mengosongkan obyek dari penghuni-penghuni dan barang-barang penghuni serta segera menyerahkan obyek tersebut kepada pihak pertama /Penggugat maka dengan demikian petitum gugatan penggugat nomor 4 beralasan hukum dan patut dikabulkan agar memerintakan TERGUGAT dan/atau siapa saja agar meninggalkan segala kegiatan maupun perbuatan yang bermaksud menguasai, menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada PENGUGAT apabila perlu dengan bantuan aparat Negara

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan penggugat nomor 5 bagian a, b dan c dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 2 ayat (5) Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo (TURUT TERGUGAT II) yang menyatakan bahwa : *"Bilamana 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya masa sewa tersebut, pihak kedua tidak juga mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni, maka dikenakan denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya untuk setiap hari kelambatan pembayaran, denda tersebut dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga."* Maka beralasan tergugat dihukum untuk membayar bunga atau denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima

Halaman 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT, sejak 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya masa sewa yaitu 4 April 2023 sampai dengan gugatan ini mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).dikarenakan telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka merupakan Undang-Undang yang dibuatnya sehingga harus ditaati dan dijalankan oleh kedua belah pihak, sedangkan petitum untuk menghukum untuk membayar jasa pengacara dan biaya operasional sebesar Rp.250.000.000,- tidak beralasan dikarenakan tidak disertai alat bukti yang cukup sehingga tidak dikabulkan ;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo tidak diletakkan sita jaminan, maka petitum nomor 6 ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 7 tuntutan untuk menghukum tergugat membayar sejumlah uang/dwangsom sebesar RP.10.000.000,- untuk setiap harinya apabila lalai memenuhi isi putusan hukum yang yang berkekuatan tetap, *inkracht van gewijsde* menurut Majelis Hakim karena uang paksa /dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan yang pokok gugatannya untuk membayar sejumlah uang

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 8 tuntutan *Uit Voorbaar bij Vooraad* ini menurut Majelis Hakim, petitum ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak

Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 10 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa dari segenap pertimbangan terdahulu ternyata bahwa Pengadilan Negeri telah memperoleh fakta-fakta hukum yang lengkap yang sekiranya relevan hubungannya dengan perkara ini sehingga tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan alat bukti lain selain yang sudah dipertimbangkan di atas;

## DALAM REKONPENSI;

Menimbang bahwa dalam perkara Rekonpensi Tergugat Konpensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan Penggugat Konpensi dikarenakan Tergugat Konpensi tidak Melakukan Perbuatan Wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat Konpensi, bahkan yang sebenarnya terjadi dalam perkara a quo Penggugat Konpensi yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum; Tergugat Konpensi telah melaksanakan hak dan kewajiban atas ketentuan "Akta Pejanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 melakukan pembayaran untuk masa sewa sejak tanggal 29 Maret 2019 sampai dengan tanggal 29 Juni 2021 sebesar Rp. 650.000.000,- Bahwa Tergugat Konpensi

Halaman 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbaikan dan Pembangunan Fasilitas Obyek Sewa di atas tanah dan bangunan serta melakukan pengurusan perijinan lengkap untuk tempat usaha jasa rumah hiburan yang terletak di Jl. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya dengan nama "PESONA KARAOKE", dengan biaya yang ditanggung Tergugat Kompensi sendiri mulai bulan Maret 2019 sampai dengan bulan Desember 2019, Tergugat Kompensi dalam usaha jasa rumah hiburan karaoke mulai bulan Januari 2020, namun pada bulan Maret 2020 adanya keadaan dan kondisi Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) jasa rumah hiburan karaoke Tergugat Kompensi mengalami pasang surut yang tidak menentu sehingga sering melakukan penutupan usaha dan adanya Pemberitaan/Pengumuman Penjualan Obyek Sengketa dan Usaha Jasa Rumah Hiburan Milik Tergugat Kompensi melalui media online OLX mulai sejak Bulan Pebruari 2021 yang tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat Kompensi;

Bahwa dengan jelas Gugatan Penggugat Kompensi ditujukan kepada Tergugat Kompensi secara yuridis untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan secara sosiologis untuk meminta pengosongan obyek sengketa serta secara filosofis untuk menguasai barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Kompensi, dengan artian Penggugat Kompensi mengusir Tergugat Kompensi secara paksa dan dengan tangan kosong dari lokasi obyek sengketa serta adanya keinginan Penggugat Kompensi yang kuat untuk beritikad buruk memiliki barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat Kompensi berkaitan erat dengan Kompensi, karena Penggugat Rekonpensi merasa reputasinya memburuk yaitu, J.E. Sendjaja., Ir. MBA di hadapan kolega bisnisnya dan ini merupakan kerugian immaterial bagi J.E. Sendjaja., Ir., MBA apabila dinilai dengan uang setara dengan Rp.1 miliar;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara dalam gugatan Kompensi telah dipertimbangkan oleh majelis hakim menyangkut wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dan telah terbukti Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi melakukan wanprestasi maka gugatan Rekonpensi dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## **DALAM KONPENSI DALAM REKONPENSI;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1243,1239,1243 dan 1338 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

Halaman 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

## DALAM KONPENSI :

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Nomor : 035, tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris yang berkedudukan hukum di Surabaya, dan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo adalah batal dengan segala akibat hukumnya.
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan PENGUGAT dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 2, tanggal 03 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Lidya Elizabeth, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo.
4. Menyatakan dan memerintahkan TERGUGAT dan/atau siapa saja agar meninggalkan segala kegiatan maupun perbuatan yang bermaksud menguasai, menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.A. Kartini Nomor 143, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada PENGUGAT apabila perlu dengan bantuan aparat Negara;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada PENGUGAT sebagai berikut :
  - a. Kerugian yang diderita oleh PENGUGAT atas kelalaian dan perbuatan wanprestasi TERGUGAT maka TERGUGAT wajib membayar kekurangan uang masa sewa sejak tanggal 29 Juni 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2025 sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT secara tunai dan sekaligus 1 (hari) setelah putusan ini mendapatkan putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).
  - b. Bunga atau denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari kewajibannya sebesar Rp. 547.500.000,- (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), terhitung sejak berakhirnya masa sewa yaitu 4 April 2023 sampai dengan gugatan ini mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).
6. Menghukum Tergugat untuk mematuhi dan mentaati serta melaksanakan segala isi amar putusan dalam perkara aquo ;

Halaman 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan pengadilan ;

## DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi seluruhnya;

## DALAM REKONPENSI dan KONPENSI:

- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.075.000,00,- (dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari ini Selasa tanggal 27 Agustus 2024 oleh kami Ferdinand Marcus Leander, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ni Putu Sri Indayani, S.H., M.H. dan Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby tanggal 25 Januari 2024, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **03 September 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wenny R. Anas, S.Sos., S.Pd., SH., MH, Panitera Pengganti dan disampaikan kepada Kuasa Penggugat melalui Email : nilaadelia155@gmail.com, Tergugat melalui Email : agoes.soesenoshmm@gmail.com, dan tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Ni Putu Sri Indayani, S.H., MH.**

**Ferdinand Marcus Leander, S.H., MH.**

**Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Wenny R. Anas, S.Sos., S.Pd., S.H., M.H.**

Halaman 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 133/Pdt.G/2024/PN Sby

### 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)



**Perincian Biaya :**

|             |                                 |     |             |
|-------------|---------------------------------|-----|-------------|
| -.....      | Pendaftaran                     | Rp. | 30.000,-    |
| -.....      | Biaya Proses (ATK)              | Rp. | 95.000,-    |
| -.....      | Biaya Panggilan                 | Rp. | 630.000,-   |
| -.....      | Biaya PNBP Panggilan            | Rp. | 40.000,-    |
| -.....      | Biaya Pemeriksaan Setempat      | Rp. |             |
| -.....      |                                 |     | 1.250.000,- |
| -.....      | Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat |     |             |
| -.....      |                                 | Rp. | 10.000,-    |
| -.....      | Materai                         | Rp. | 10.000,-    |
| -.....      | Redaksi                         | Rp. | 10.000,-    |
| Jumlah..... |                                 | Rp. | 2.075.000,- |

(dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah)