



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa dan memutus perkara Perdata Gugatan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Hj Muslichah, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Gg Samiadun 17 Rt.013/rw.004 Desa Sukorejo, Kec. Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Tri Astuti Handayani S.H., M.Hum., Bukhari Yasin, S.H., M.Hum., Redea Rozzaqovadhiim, S.H., dan Nisa Munisa S.H., M.H., Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Dr. Tri Astuti Handayani, S.H. M.Hum., beralamat di Jalan Pemuda Nomor 5 - 6 Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 26 Januari 2023 dibawah Register Nomor 26/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

LAWAN:

1. Avis S.E, bertempat tinggal di Komplek Migas 61 Nomor 38 Rt.008/rw.001 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah Kota Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yuliana Rosalita Kurniawaty, S.H., C.L.M.C., Agan Sutanto S.H., M.H., Renown Mujur Eko Putra Hutapea S.H., dan Monica Agnesephine Revinalila, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berdomisili di Gedung The City Tower, Lantai 12 Unit 1-N, Jl. M.H Thamrin Kav 81 Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 8 Maret 2023 dibawah Register Nomor 63/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

2. H Bagus, S.H., bertempat tinggal di Jalan Monitor No. 37 Komplek TVRI Rt.001/rw.013 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah Kota Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa kepada Yuliana Rosalita Kurniawaty, S.H., C.L.M.C., Agan Sutanto S.H., M.H., Renown Mujur Eko Putra Hutapea S.H., dan Monica Agnesephine Revinalila, S.H., Para Advokad dan Konsultan Hukum yang berdomisili di Gedung The City Tower, Lantai 12 Unit 1-N, Jl. M.H Thamrin Kav 81 Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 8 Maret 2023 dibawah Register Nomor 64/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

3. **Rakhma Safira**, bertempat tinggal di Jl. Kemanggisan Ilir VII F1 No.5, RT. 008/RW. 013, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sebagai **Tergugat III Konvensi**;
4. **Irawan Sulchan**, bertempat tinggal di Jl. Monitor Komplek TVRI, RT. 001/RW. 013, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, sebagai **Tergugat IV Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 26 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 30 Januari 2023 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah CV. EKA JAYA ABADI **selaku Penyewa sebidang tanah seluas 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) berikut bangunan** yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tertanggal 07 Januari 2000 atas nama Ny. NADIF ULFIAH SA'DULLAH, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Umum Gang Calak Darjan
- Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
- Sebelah Timur : Jalan Raya Hasyim Ashari
- Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah

2. Bahwa Para Tergugat adalah **Para Ahli Waris dari NADIF ULFIAH SA'DULLAH yang merupakan pihak yang Menyewakan sekaligus pemilik sebidang tanah seluas 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) berikut bangunan** yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman atas nama Ny. NADIF ULFIAH SA'DULLAH sebagaimana terurai pada point (1) di atas. Bahwa sebagaimana terurai dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 yang semuanya dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H., baik Ny. HENDRIJATI maupun Tuan AVIS, S.E., dalam Perjanjian a quo sama-sama bertindak untuk dan atas nama Ny. NADIF ULFIAH SA'DULLAH;

3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan NADIF ULFIAH SA'DULLAH (Ibu Kandung Para Tergugat) di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H., telah diatur tentang **jangka waktu sewa menyewa yang berlangsung selama waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 12 September 2007 dan berakhir pada tanggal 12 September 2027.** Selanjutnya untuk harga sewa dilakukan dengan cara pembayaran setiap 5 (lima) tahun sekali sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, yakni dengan rincian sebagai berikut

- a. **Tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 sebesar Rp. 87.500.000,- (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);**
- b. **Tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);**
- c. **Tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 sebesar Rp. 112.500.000,- (Seratus Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah); dan**
- d. **Tahun 2022 sampai dengan tahun 2027 sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).**

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 tersebut, maka sudah sangat jelas dan terang bahwa para pihak ("*In Casu* Penggugat dan NADIF ULFIAH SA'DULLAH/Ibu Kandung Para Tergugat") telah menentukan bahwa **harga sewa menyewa untuk periode tahun tahun 2022 sampai dengan tahun 2027 adalah sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**;

4. Bahwa khusus masa sewa untuk jangka waktu tahun 2017 sampai dengan tahun 2022, telah dibuat secara terpisah Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017, yang pada intinya mengatur bahwa untuk jangka waktu sewa menyewa 5 (lima) tahun yang berlangsung sejak 12 September 2017 sampai dengan 12 September 2022 disepakati harga sewa menyewa sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah). Oleh karena itu, terdapat 2 (dua) Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh para pihak ("*In Casu* Penggugat dan NADIF ULFIAH SA'DULLAH/Ibu Kandung Para Tergugat") yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017. **Namun Perjanjian Sewa Menyewa yang masih berlaku dan mengikat para pihak ("*In Casu* Penggugat dan NADIF ULFIAH SA'DULLAH/Ibu Kandung Para Tergugat") hingga saat ini hanya lah Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007, karena jangka waktunya masih berlaku hingga tanggal 12 September 2027.** Sedangkan untuk Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 sudah tidak lagi berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum lagi, karena jangka waktunya telah berakhir sejak tanggal 12 September 2022;
5. Bahwa oleh karena saat ini hanya **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang masih berlaku dan mengikat para pihak ("*In Casu* Penggugat dan NADIF ULFIAH SA'DULLAH/Ibu Kandung Para Tergugat")**, **maka untuk jangka waktu sewa menyewa yang akan berlangsung selama tanggal 12 September 2022 sampai dengan tanggal 12 September 2027, berlaku harga sewa menyewa sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** sebagaimana ketentuan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut;

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.

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)



6. Bahwa oleh karena NADIF ULFIAH SA'DULLAH telah meninggal dunia sejak tahun 2019, maka secara serta merta Para Tergugat menggantikan posisi dan kedudukan hukum NADIF ULFIAH SA'DULLAH dalam perkara a quo. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 11 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007, yang menentukan sebagai berikut:

"Perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir selama jangka waktu tersebut di muka, jika salah satu pihak meninggal dunia, tetapi berlaku terus dengan para ahli waris pihak yang meninggal dunia tersebut dan perjanjian sewa menyewa ini juga tidak berakhir, jika apa yang disewakan tersebut dijual atau dengan cara lain dipindahkan oleh yang menyewakan kepada orang lain".

Bahwa ketentuan Pasal 11 Perjanjian tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menentukan bahwa dengan meninggalnya salah satu pihak tidak serta merta menggugurkan perikatan yang telah dibuat. **Oleh karena itu dengan menarik Para Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam perkara a quo sudah sangat tepat dan beralasan secara hukum, mengingat yang bersangkutan semuanya adalah Para Ahli Waris yang sah dari Ny. NADIF ULFIAH SA'DULLAH;**

7. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2022 Penggugat dengan penuh itikad baik telah mengirimkan surat kepada salah satu Ahli Waris dari NADIF ULFIAH SA'DULLAH yakni Tergugat I yang pada intinya terkait dengan pembayaran sewa menyewa untuk jangka waktu yang dihitung mulai tanggal 12 September 2022 sampai dengan tanggal 12 September 2027, namun surat tersebut sama sekali tidak direspon atau dijawab oleh Tergugat I. Kemudian pada tanggal 14 Juli 2022 Penggugat kembali mengirimkan surat yang kurang lebih isinya sama dengan surat pertama, namun lagi-lagi tidak mendapatkan jawaban atau respon dari Tergugat I. Selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2022 Penggugat kembali mengirimkan surat untuk ketiga kalinya kepada Tergugat I yang kurang lebih isinya juga sama dengan surat yang pertama dan kedua, yang kemudian dijawab oleh Tergugat I yang pada intinya meminta harga sewa menyewa dinaikan menjadi Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) untuk jangka waktu mulai tanggal 12 September 2022 sampai dengan tanggal 12 September 2027;
8. Bahwa setelah mengetahui adanya permintaan kenaikan harga sewa menyewa yang tidak masuk akal dan tidak berdasar dari Tergugat I tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tetap berupaya untuk mencari jalan terbaik dengan tetap membuka ruang untuk kembali melakukan negosiasi harga sewa menyewa, dan terakhir Tergugat I meminta harga sewa menyewa menjadi **Rp. 725.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** untuk jangka waktu mulai tanggal **12 September 2022** sampai dengan tanggal **12 September 2027**. Namun permintaan Tergugat I tersebut tentu saja ditolak oleh Penggugat, karena harganya sangat tidak masuk akal dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H., yang telah mengatur **harga sewa menyewa sebesar Rp.125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**;

9. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2022, dengan penuh itikad baik Penggugat mencoba untuk mengirimkan surat kepada Tergugat I yang pada intinya menawarkan harga sewa menyewa menjadi **Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah)** atau bahkan naik 2 (dua) kali lipat dari harga sewa menyewa 5 (lima) tahun sebelumnya yakni tahun 2017 sampai dengan tahun 2022, namun Tergugat I tetap tidak memiliki itikad baik untuk itu dan bahkan terkesan serakah dengan tetap meminta harga sewa menyewa yang tidak masuk akal yakni sebesar **Rp. 725.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** untuk jangka waktu sewa menyewa mulai tanggal 12 September 2022 sampai dengan tanggal 12 September 2027;
10. Bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat terikat pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H., sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah **menjadi undang-undang bagi para pihak ("In Casu Penggugat dan NADIF ULFIAH SA'DULLAH/Ibu Kandung Para Tergugat")**, sehingga wajib untuk dilaksanakan dengan penuh itikad baik sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing. **Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 angka (4) Perjanjian tersebut, Penggugat berhak atas obyek sewa menyewa hingga tanggal 12 September 2027, sekaligus berkewajiban untuk membayar uang sewa menyewa kepada Para Tergugat sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) untuk periode masa sewa menyewa 12 September 2022 sampai dengan 12 September 2027.** Sedangkan untuk periode tahun 2007 s.d 2012, tahun 2012 s.d 2017,

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tahun 2017 s.d 2022, semuanya telah dibayar lunas dan tuntas oleh Penggugat;

11. Bahwa hingga saat ini **Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan pembayaran atas harga sewa menyewa sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) untuk periode masa sewa menyewa 12 September 2022 sampai dengan 12 September 2027**, dikarenakan Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H. Maka sesuai ketentuan Pasal 1404 KUH Perdata, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menetapkan pembayaran harga sewa menyewa dalam perkara a quo dilakukan secara konsinyasi (*Consignatie*) melalui Pengadilan Negeri Bojonegoro

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh Penggugat di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **sah dan mengikat** Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H.;
3. Menyatakan bahwa Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H., **tidak lagi mengikat dan berkekuatan hukum** karena jangka waktunya telah berakhir;
4. Menyatakan bahwa **Penggugat berhak dan sah** untuk menguasai dan memanfaatkan **sebidang tanah seluas 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) berikut bangunan** yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman atas nama Ny. NADIF ULFIAH SA'DULLAH, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Umum Gang Calak Darjan
 - Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Hasyim Ashari

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah

5. Menyatakan bahwa **Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji**, karena melanggar ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H.;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk melaksanakan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, S.H.;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk menerima pembayaran uang sewa menyewa sebesar **Rp.125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** dari Penggugat yang dilakukan secara konsinyasi (*Consignatie*) melalui Pengadilan Negeri Bojonegoro;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi Hadir Kuasanya, Tergugat IV hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat III tidak hadir dan tidak mengirim kuasanya untuk hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut sehingga dianggap telah melepaskan haknya untuk membela diri;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ima Fatimah Djufri, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan agenda Jawaban dari Para Tergugat secara elektronik;

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sampai dengan hari dimana Para Tergugat maupun mengajukan Jawaban, Penggugat tidak mengajukan perubahan Gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan Jawaban secara Elektronik sebagai berikut:

Setelah membaca Surat Gugatan Penggugat dengan Nomor Register: 4/Pdt.G/2023/PN.BJN pada tertanggal 30 Januari 2023, Tergugat hendak mengajukan **JAWABAN** terhadap **Gugatan Wanprestasi** yang disampaikan Penggugat terhadap **Para Tergugat** tersebut.

Jawaban atas gugatan ini kami ajukan berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang terlebih mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata/HIR pasal 121 ayat (2), namun demikian sebelum kami menguraikan lebih rinci, terlebih dahulu kami menyampaikan rasa terima kasih kepada yang Mulia Majelis Hakim yang berkenan untuk memeriksa Jawaban Para Tergugat.

Jawaban Para Tergugat ini kami ajukan dengan mempertimbangan hal-hal yang prinsipil yang perlu kami sampaikan demi tegaknya kepastian hukum, kebenaran, keadilan, dan demi memastikan terpenuhinya rasa keadilan yang menjadi hak asasi setiap manusia.

Sebagaimana diketahui, kedudukan Jawaban atas Gugatan merupakan titik tolak terpenting atau dasar pemeriksaan Majelis Hakim dalam mencari kebenaran, sehingga Yang Mulia Majelis Hakim hanya dapat memutus dalam batas-batas peristiwa yang disampaikan atau tidak dapat menyimpang dari hal-hal yang disampaikan.

Sebelum kami berikan jawaban secara terperinci terlebih dahulu kami sampaikan kronologi perkara, yang saat ini dilanjutkan proses pemeriksaan setelah proses Mediasi pada tanggal 9 Maret 2023 tidak berhasil mencapai kesepakatan sebagai penyelesaian perkara *a quo*.

A. KRONOLOGI

Sebagai bahan pertimbangan Majelis untuk dapat melihat terang sebuah peristiwa, berikut kami sampaikan kronologi perkara ini sebagai berikut:

Pada tahun 2007 awal adanya keinginan sewa menyewa ini di infokan dari ibu Hendrijati kepada Ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah kemudian ibu Hendrijati minta untuk dibuatkan surat perjanjian sewa menyewanya melalui saudara Arif (Suami Tergugat IV) agar membantu untuk dapat membuat surat perjanjian tersebut. Setelah dibuatkan surat perjanjian dan diberikan kepada ibu Hendrijati sampai

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.

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

terjadi transaksi sewa menyewa dan disampaikan kepada keluarga kami. Akan tetapi isi dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut berbeda dengan draft awal yang Ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah telah setuju sebelumnya kepada Ibu Hendrijati, dimana ada Perbedaan mengenai jangka waktu yang sebelumnya disampaikan oleh ibu Hendrijati selama 5 tahun kemudian berubah menjadi 5 tahun dikali 4 periode (20 tahun).

Setelah 5 tahun pertama berjalan dan mau menanyakan transaksi selanjutnya untuk perpanjangan sewa menyewa berikutnya, kami baru mendapat informasi bahwa nominal sewa nya sudah ada dan dicantumkan diperjanjian awal. Setelah mengetahui hal ini baru kami mengadakan rapat keluarga untuk membahas mengenai awal surat perjanjian sewa menyewa.

Dari awalnya kami sekelurga sudah menyatakan bahwa untuk perpanjangan sewa menyewa, kami minta agar dinegosiasikan terlebih dahulu sesuai dengan harga sewa pasaran di daerah tersebut. Akan tetapi berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh pihak penyewa (pihak notaris) sudah mencantumkan nominal sewa per 5 tahun Pertama hingga 5 tahun berikutnya dan seterusnya sampai dengan masa sewa 20 tahun.

Dalam hal ini kami coba menanyakan kepada saudar Arif (adik ipar) apakah benar bahwa surat perjanjian sewanya semacam itu. Lalu dibantah oleh saudara Arif yang menyatakan bahwa surat perjanjiannya berbeda dari apa yang sebelumnya pernah diberikan kepada ibu Hendrijati, selanjutnya kami menanyakan kepada ibu Hendrijati kenapa dia menandatangani surat perjanjian sewa menyewa yang isinya berbeda dengan surat awal perjanjian yang sudah dibuat sebelumnya dan ibu Hendrijati menyatakan bahwa dia sudah menyerahkan surat yang dibuat oleh saudara Arif kepada pihak notaris. Setelah itu kami menanyakan kepada pihak notaris mengenai surat perjanjian sewa ini dan oleh notaris menyakan bahwa perjanjian ini sudah sah menurut hukum karena sudah dibacakan dan sudah ditandatangani oleh ibu Hendrijati sebagai pemegang kuasa dari pihak yang menyewakan, sehingga kami berkesimpulan bahwa ada sesuatu yang di tutup-tutupi dari transaksi sewa menyewa ini.

Atas dasar temuan kami selaku ahli waris ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah Kami mengajukan keberatan kepada pihak penyewa untuk menaikkan harga sewa sesuai harga pasar didaerah tersebut dan akhirnya penyewa hanya menaikkan nominal sebesar Rp7.500.000,- dari harga awal perjanjian sewa yang sudah dicantumkan dalam surat perjanjian tersebut untuk 5 tahun ke -2 (masa sewa tahun 2012 sampai dengan tahun 2107) yang semula nilainya Rp.

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,00 (seratus juta rupiah) menjadi Rp. 107.500.000,00 (seratus tujuh juta limaratus ribu rupiah) sebagaimana bukti kwitansi pembayaran.

Berlanjut ke perpanjangan sewa 5 tahun ke-3 (periode sewa tahun 2017 sampai dengan 2022), kami berusaha berkomunikasi dan negosiasi untuk menaikkan harga sewanya yang disesuaikan nilai harga pasar yang berlaku pada saat itu. Atas komunikasi dan negosiasi tersebut akhirnya disepakati adanya harga baru dari semula Rp. 112.500.000,00 (seratus dua belas juta limaratus ribu rupiah) menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan catatan bahwa harga baru tersebut harus diperjanjikan dan disepakati notariil yang kemudian dituangkan dalam sebuah Akta Notaris nomor: **86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017** atau dalam perkara ini kami sebut sebagai **Akta ke-2 (ke dua)**.

Pada tanggal 27 Desember tahun 2021 pihak Ibu Muslichah menghubungi Tergugat I via aplikasi chatting Whats App menanyakan apakah toko untuk tahun berikutnya bisa diteruskan apa tidak? Mohon jawabannya karena ditunggu Indomaret. Lalu pada tanggal 29 Desember tahun 2021 antara Penggugat dan Tergugat I berbicara mengenai kelanjutan perpanjangan toko Indomaret dimana Ibu Muslichah menanyakan kepada Tergugat I apakah benar katanya toko tersebut mau Tergugat I pakai sendiri dan Tergugat I menjawab "Iya" kalo memang tidak diperpanjang dan Ibu Muslichah juga mengatakan bahwa Tergugat I sudah mempunyai lokasi baru dan tinggal menunggu surat izin. Oleh karenanya berfikir pihak Ibu Muslichah sudah tidak mau memperpanjang lokasi tersebut malah dia menyarankan agar lokasi tersebut dibuka untuk jadi restoran seperti milik anaknya, dan Tergugat I menjawab bahwa Tergugat I belum tau akan digunakan sebagai apa.

Penggugat menyatakan juga bahwa kalo untuk melanjutkan Indomaret tidak akan bisa karena Penggugat yang pegang izin nya (Tergugat I tidak terlalu menanggapi), lagi pula untuk mengurus Indomaret membutuhkan biaya yang mahal seperti biaya pajak sebesar Rp40.000.000,- belum lagi untuk biaya renovasi toko sekitar Rp70.000.000,- lalu Tergugat I menjawab bahwa Tergugat I tidak akan buka untuk Indomaret / Alfamart tetapi saya punya pemikiran bisnis lainnya.

Tidak selesai dalam pembicaraan itu saja, tetapi Penggugat malah menanyakan lagi harga sewa lokasi ditempat Tergugat I? Dan Tergugat I merasa bingung dengan sikap Penggugat yang maju mundur tidak jelas. Disini Tergugat I menyatakan bahwa menginginkan kalo pun Tergugat I akan menyewakan kepada pihak lain Tergugat I menginginkan harga sewa rata-rata

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



disekitar sana. Lalu dia menjawab bahwa disekitar sana harga rata-ratanya Rp50.000.000,- per tahun.

Atas jawaban Penggugat tersebut Tergugat I menjawab lagi bahwa disekitar daerah sana untuk 5 tahun yang lalu (di tahun 2017) ada yang menyewakan lokasi dengan harga Rp100.000.000,- per tahunnya, padahal pada saat itu dia hanya membayar sewa sebesar Rp40.000.000,- per tahunnya dan pada saat itu saya merasa keberatan dan minta dinegosiasikan ulang tetapi tidak ditanggapi dan tetap membayar dengan harga sebesar Rp40.000.000.

Oleh karena nya Ibu Muslichah mengatakan bahwa untuk harga sewa tahun 2022 ini dia katakan akan menaikkan harga nya sebesar Rp. 60.000.000,- per tahun nya dan menanyakan kepada Tergugat I bagaimana? Kemudian Tergugat I hanya bilang dari awal bahwa Tergugat I menginginkan harga sewa sesuai dengan harga pasar. Lalu dia menyatakan bahwa Tergugat I masih mempunyai waktu 5 tahun untuk lokasi tersebut dan Tergugat I menjawab bukannya Penggugat sudah mempunyai lokasi baru dan tinggal menunggu izinnya? lalu selesailah pembicaraan pada saat itu.

Kemudian beberapa hari setelah komunikasi terakhir itu ada misscall masuk di tanggal 30 Januari, 10 Februari, 19 Februari, 20 Februari, 27 Februari, 28 Februari, dan setelah itu saya block WA nya karena saya anggap sudah tidak memperpanjang dilokasi saya karena yang bersangkutan menyatakan sudah mendapatkan tempat lain dan hanya tinggal menunggu izinnya saja.

Setelahnya pada tanggal 10 Maret 2022, ibu Hj. Muslichah mengirimkan surat dengan KOP CV. EKA JAYA ABADI kepada kami yang pada intinya pengajuan perpanjangan sewa menyewa tanah dan bangunan, kemudian dengan Kop surat yang sama pada tanggal 14 Juli 2022 ibu Muslichah kembali mengirimkan surat dengan substansi isi surat dan perihal yang sama juga, kemudian untuk ketiga kalinya pada tanggal 25 Juli 2022 ibu Muslichah melalui kop surat yang sama mengirimkan kembali surat tawaran untuk perpanjangan sewa menyewa dengan harga dan nominal yang sama dengan penawaran yang pertama akan tetapi isi surat tersebut terkesan mengintimidasi kami dengan menyampaikan "kami akan menempuh jalur hukum dengan gugatan ke Pengadilan Negeri Bojonegoro".

Setelah ketiga surat tersebut, Tergugat membalas surat tersebut pada tanggal 2 Agustus 2022 dimana pada intinya Tergugat berpegang teguh untuk memberikan perpanjangan sewa menyewa tanah dan bangunan akan tetapi dengan nilai harga yang wajar dengan nilai 200 juta per tahun. Adapun nilai

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



wajar ini kami dapatkan dengan survey sekitar lokasi yang berlada di alun-alun kota Bojonegoro dan surat penawaran dari Indomaret.

Surat tanggal 2 Agustus kemudian di jawab pada tanggal 11 Agustus 2022 oleh ibu Muslichah yang menyampaikan harga nilai sewa bangunan dan tanah sebesar 200 juta untuk 5 tahun yang dimana harga tersebut sangat tidak masuk akal.

Kemudian pada tanggal 26 Agustus 2022 ibu Muslichah kembali menjawab surat tersebut dengan berpegang teguh tetap dengan harga 80 juta pertahun, selanjutnya kami menjawab surat Ibu Muslichah tersebut pada tanggal 6 september 2022 dengan menurunkan nilai sewa menyewa menjadi 145 Juta per tahun dari semula 165 juta per tahun, dan surat ini tidak ditanggapi kembali, justru mengajukan Gugatan ke PN Bojonegoro.

B. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK (*ERROR IN PERSONA*).

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (*plurius litis consortium*) karena kurang pihak, gugatan hanya menarik bapak Avis dan saudara-saudaranya (Para Tergugat) sebagai Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Pada dasarnya permasalahan yang diajukan Penggugat mengenai sewa menyewa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007 yang mana tanah dan bangunan tersebut merupakan benda tidak bergerak atas nama (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah.

Bahwa disebutkan dalam perjanjian nomor 3754 tanggal 12 September 2007 (untuk selanjutnya kami sebut dengan "Perjanjian Pertama") disebutkan bahwa Ny. Hendrijati merupakan pihak yang menandatangani perjanjian tersebut dengan dasar surat kuasa dari (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah, meskipun bukan sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap Perjanjian tersebut namun seyogyanya Ny. Hendrijati haruslah pula tersebut dalam gugatan *a quo* sebagai Turut Tergugat, karena memiliki peran yang penting dan memiliki kepentingan lain dalam proses pembuatan perjanjian sejak awal hingga akhir perjanjian awal tersebut dibuat, apalagi Ny. Hendrijati juga disebut dalam Posita-posita Penggugat oleh karenanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak.

Bahwa karena kurang pihak dalam gugatan *a quo* maka jika gugatan ini dikabulkan maka akan beresiko menimbulkan kerancuan dikemudian hari karena pihak-pihak yang seharusnya masuk menjadi pihak untuk

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



mempertahankan kepentingannya tidak dimasukkan dalam gugatan ini, oleh karenanya jika gugatan ini dikabulkan maka para pihak yang terlibat namun saat ini tidak dilibatkan akan mempersoalkan hal tersebut dikemudian hari, dan karena gugatan ini kurang pihak maka sudah sepatutnya dan sewajarnya gugatan ini tidak dapat diterima.

2. GUGATAN PREMATUR

Gugatan mengandung cacat formil yaitu *premature* karena gugatan ini diajukan Pengugat yang mendalilkan bahwa Para Tergugat tidak beritikad menjalankan perjanjian terutama pasal 2 Perjanjian sewa menyewa nomor 3754 tanggal 12 September 2007 sebagaimana Posita angka 2 dan 11 dalam Gugatan.

Dalam dalilnya Penggugat memposisikan diri sebagai pihak yang akan memenuhi perjanjian (Pembayar sewa) namun tidak disambut baik oleh Para Tergugat (penerima uang sewa) sehingga pada akhirnya Penggugat melayangkan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Bojonegoro.

Perlu kami tegaskan sebagaimana telah kami sampaikan dalam kronologi perkara maka permasalahan *a quo* muncul saat Penggugat dan Tergugat I saling bersurat untuk bernegosiasi mengenai nilai pembayaran sewa lanjutan periode sewa 2022-2027 namun pada akhirnya menemui jalan buntu atau tidak adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, setelah mengalami negosiasi yang buntu pada akhirnya Penggugat mengajukan gugatan, dalam hal ini tidak ada suatu perbuatan wanprestasi apapun dari Para Tergugat karena **tidak menyepakati atau mengiyakan suatu penawaran bukan merupakan tindakan wanprestasi.**

Gugatan yang Penggugat layangkan mendalilkan Para Tergugat seolah tidak menjalankan isi perjanjian karena tidak menerima penawaran harga dari Penggugat, dan sebaliknya mendalilkan Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik menjalankan isi perjanjian nomor 3754 tanggal 12 September 2007 yang Penggugat yakini masih berlaku, faktanya perjanjian tersebut bukanlah merupakan perjanjian yang masih berlaku bagi para pihak karena telah muncul perjanjian baru nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017.

Melihat dari mana masalah hukum ini muncul menurut Para Tergugat merupakan hal penting karena dari hal tersebut dapat menjadikan terang dan jelas suatu perkara, menurut hemat kami lebih tepat jika buntutnya suatu negosiasi harusnya disikapi dengan bijaksana dengan mengakhiri negosiasi tersebut atau melanjutkan negosiasi dengan duduk bersama, bukan dengan



gugatan berulang-ulang untuk memperpanjang suatu perkara tanpa ada itikad jelas dan tegas untuk menyelesaikan masalah..

Bahwa dari apa yang kami sampaikan mengenai tidak diterimanya suatu penawaran atau tidak adanya suatu kesepakatan dalam bernegosiasi bukan merupakan tindakan wanprestasi karena belum ada suatu prestasi apapun yang disepakati, dijalankan, bahkan di langgar oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian, sehingga belum muncul hak untuk melayangkan gugatan.

Bahwa karena belum muncul hak untuk melayangkan gugatan oleh karenanya gugatan ini adalah dapat disebut sebagai gugatan *premature* yang sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

C. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSİ).

1. Hal-hal yang disampaikan Para Tergugat pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang Para Tergugat sampaikan pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat dalam Jawaban Tergugat.
3. Tidak benar apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil positanya nomor 1 dan 2, yang menyebutkan bahwa Penggugat merupakan penyewa SHM nomor 592/Desa Kauman berupa tanah dan bangunan toko yang terletak di Jalan Hasyim Asyari No. 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, namun fakta yang sebenarnya adalah Penggugat yang mengaku dirinya sebagai direktris CV. EKA JAYA ABADI merupakan pihak yang pernah menyewa sebidang tanah dan bangunan SHM 592 yang terletak di Jalan Hasyim Asyari No. 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, karena sejak berakhirnya Perjanjian Kedua (12 September 2022) sampai dengan saat ini tidak pernah ada pembayaran sewa apapun kepada Para Tergugat, sehingga sangat tidak pantas, tidak sesuai fakta dan terlalu mengada-ada jika dalam Gugatannya Penggugat menyatakan dirinya merupakan Penyewa sebidang tanah nomor 592/Desa Kauman seluas 311 meter persegi sebagaimana disebutkan dalam posita 1;
4. Tidak benar apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil positanya nomor 3, (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah tidak pernah menandatangani perjanjian apapun di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia,S.H., penandatanganan perjanjian dilakukan oleh Ny. Hendrijati secara langsung, selain hal tersebut Penggugat juga tidak lengkap dan utuh dalam memaknai dan menjalankan

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



suatu perjanjian yang mana dalam hal ini sebagian pembayaran-pembayaran tersebut tidak dijalankan sesuai perjanjian baik terhadap nilai maupun tanda terima bukti pembayaran.

- a. Pembayaran 5 tahun pertama (periode tahun 2007-2012) senilai Rp. 87.500.000,- dengan tanda terima pembayaran adalah akta perjanjian pertama (3754 tertanggal 12 September 2007) telah dijalankan sesuai pasal 2 perjanjian pertama.
 - b. Pembayaran 5 tahun ke dua (periode tahun 2012-2017) telah dibayarkan senilai Rp. 107.500.000,- dengan bukti pembayaran telah sesuai pasal 2 perjanjian pertama dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran;
 - c. Pembayaran 5 tahun ke tiga (periode 2017-2022) telah dibayarkan senilai Rp. 200.000.000,- jauh melebihi apa yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian pertama sebagaimana Penggugat sebutkan dalam positanya, hal tersebut karena adanya Renegosiasi / negosiasi ulang antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap nilai sewa yang kemudian memunculkan suatu perjanjian baru yang disebut sebagai "**perpanjangan perjanjian sewa-menyewa**" nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang telah berakhir pada tanggal 12 September 2022 atau dalam hal ini kami sebut sebagai Perjanjian Kedua.
 - d. Pembayaran 5 tahun ke empat (periode 2022-2027) tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi, Penggugat melalui surat-suratnya mengajak bernegosiasi harga dengan melakukan beberapa penawaran-penawaran nilai yang sampai pada akhirnya hanya memperpanjang waktu untuk mengajukan gugatan, sehingga dapat kami tangkap maksud dari hal-hal yang Penggugat lakukan tersebut selama ini sebagai langkah panjang berbelit-belit untuk dapat menikmati dan mendapatkan hasil ekonomi dari hak seseorang atau lebih tanpa mengeluarkan biaya sewa sedikitpun.
5. Bahwa terhadap dalil posita gugatan nomor 4 (empat):

"... Oleh karena itu terdapat 2 perjanjian sewa menyewa oleh para pihak (in casu Penggugat dan Nadif Ulfiah Sa'dullah/ibu kandung Para Tergugat) yakni Akta Perjanjian Sewa nomor 3754 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa menyewa nomor 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017."

Dalam Posita tersebut Penggugat telah mengakui secara mutlak dalam Positanya mengenai adanya Perjanjian Kedua (86/IX/2017 tanggal 12 September 2017) yang mana merupakan perjanjian yang sah yang telah terpisah dari perjanjian awal, karena tentunya Penggugat sebagai Penyewa

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



pada saat itu menyadari betul tidak mungkin ada 2 (dua) perjanjian dalam 1 (satu) waktu yang sama terhadap obyek yang sama dan para pihak yang sama yang memiliki keabsahan yang sama, dimana dalam perjanjian nomor 3754 tertanggal 12 September 2007 telah mengatur mengenai waktu, harga, cara pembayaran hingga kepada bukti pembayaran, namun di satu sisi lainnya ada perjanjian baru yang mengatur hal serupa (sewa-menyewa) dengan obyek dan para pihak yang sama namun dengan nilai harga sewa yang berbeda dan waktu yang sudah ditentukan pula (12 September 2017 s/d 12 September 2022).

Sesuai dengan asas hukum yang menyatakan aturan baru akan mengkesampingkan aturan lama (asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori*) demi terciptanya sebuah kepastian hukum yang merupakan sebuah nyawa dan marwah dari suatu aturan dibuat (asas kepastian, keadilan dan kemanfaatan) maka perjanjian nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 merupakan perjanjian terakhir yang berlaku bagi kedua belah pihak.

Meskipun Perjanjian kedua (86/IX/2017) menggunakan beberapa poin perjanjian dalam perjanjian pertama namun Penggugat semestinya sadar dan paham terhadap keseluruhan Perjanjian 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 yang dalam pasal 3 disebutkan mengenai klausula harga/jangka waktu yang tidak sama dengan perjanjian pertama (3754 tanggal 12 September 2007).

6. Bahwa dalil penggugat dalam posita nomor 5 (lima) adalah dalil yang mengada-ada, bagaimana bisa suatu perjanjian lama yang telah gugur/dikesampingkan oleh perjanjian baru kemudian hidup/berlaku kembali, hal tersebut tentunya bertentangan dengan asas kepastian hukum.
7. Terhadap dalil Penggugat dalam posita 7 sampai dengan posita 10 yang mendalilkan adanya surat menyurat terkait harga dan pembayaran maka hal tersebut merupakan suatu bentuk negosiasi ulang untuk pembayaran periode tahun berikutnya, sama halnya dengan Penggugat telah beritikad memulai proses perjanjian baru yang mana negosiasi merupakan suatu proses awal untuk mencapai suatu mufakat baru, sehingga nantinya akan muncul suatu perjanjian baru.

Hal tersebut juga pernah Penggugat lakukan secara lisan saat akan melanjutkan perpanjangan sewa menyewa periode 2017 s/d 2022 sehingga akhirnya muncul perjanjian nomor 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2022.



8. Dalam posita 11 Gugatan, Penggugat mendalilkan Pasal 1404 KUH Perdata sebagai dasar untuk Pengadilan Negeri menetapkan pembayaran melalui konsinyasi, selanjutnya Pasal 1404 KUH Perdata berbunyi;

“Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur”.

Tentunya hal tersebut tidaklah relevan dengan fakta yang terjadi faktanya tidak pernah ada suatu bentuk pembayaran apapun terhadap dari Penggugat kepada Tergugat untuk pembayaran sewa menyewa suatu bidang tanah maupun bangunan, sehingga tentunya **belum pernah ada penolakan** dari Para Tergugat terkait pembayaran sewa menyewa suatu tanah/bangunan.

Sebagaimana kami sampaikan dalam jawaban Para Tergugat dalam angka 4 huruf d, bahwa rangkaian negosiasi hingga gugatan ini merupakan langkah panjang berbelit-belit untuk dapat menikmati dan mendapatkan hasil ekonomi dari hak seseorang atau lebih tanpa mengeluarkan biaya sewa, oleh karenanya tidak pernah ada pembayaran terlebih penolakan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1404 KUH Perdata.

Bahwa karena belum pernah ada penolakan karena tiadanya suatu bentuk pembayaran maka sangatlah tidak beralasan jika Penggugat meminta kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk mengabulkan konsinyasi, sehingga permohonan Penggugat patutlah untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima.

DALAM REKONVENS!

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Konvensi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi ini;
2. Bahwa obyek sengketa merupakan tanah peninggalan orang tua Para Penggugat Rekonvensi (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah yang telah meninggal pada tahun 2019;
3. Bahwa menurut kesepakatan Ahli Waris Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah tanah dan bangunan tersebut hendaknya akan dibagi waris kepada Para

Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Penggugat Rekonvensi dalam Jawaban ini dan ke dua saudara lainnya, namun hal tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi bersikeras ingin tetap memanfaatkan obyek sengketa tersebut dengan mendasarkan pada keinginan Penggugat sesuai Perjanjian Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007 yang mana telah gugur karena adanya Perjanjian baru nomor 86/IX/2017 yang mana masa sewanya telah berakhir pada 12 September 2022.

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak berniat membayar biaya sewa sebagaimana yang telah Penggugat Rekonvensi dan ketiga saudaranya tetapkan maka Penggugat Rekonvensi dan ketiga saudaranya yang merupakan Ahi Waris dari Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah berkehendak memanfaatkannya sebagai tempat usaha keluarga atau menjualnya untuk kemudian hasilnya dibagi 4 (empat) kepada Para Penggugat;
5. Bahwa Para Penggugat kesulitan dalam menjual atau memanfaatkan obyek sengketa karena adanya Penggugat yang masih menempati obyek sengketa dimaksud, sedangkan tidak pernah ada pembayaran apapun dari Penggugat selama memanfaatkan obyek sengketa tersebut selepas masa sewa 12 September 2022 telah berakhir.
6. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan kerugian berlanjut maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menetapkan uang sewa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) per hari terhitung sejak tanggal 13 September 2022 sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.

DALAM PROVISI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Konvensi dan Rekonvensi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Provisi;
2. Bahwa sejak berakhirnya Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 12 September 2022 Penggugat tetap saja memanfaatkan obyek sengketa tanpa adanya suatu pembayaran, sedangkan banyak pihak sebagai calon Penyewa baru yang semula berminat menyewa obyek sengketa tersebut pada akhirnya mengurungkan niatnya karena Penggugat masih berada di Obyek Sengketa, sehingga hal tersebut membawa kerugian yang besar bagi Para Tergugat.
3. Bahwa untuk melindungi hak dan kepentingan Penggugat Provisi tentang pemanfaatan obyek sengketa secara melawan hak serta adanya

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum terhadap pemanfaatan Obyek sengketa maka kami memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara Gugatan Wanprestasi No.36/Pdt.G/2022/PN.Bjn untuk dapat memerintahkan kepada Pengugat mengosongkan obyek dimaksud, yaitu ;

sebidang tanah dan bangunan SHM nomor 592 atas nama Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah yang terletak yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Bojonegoro, Desa Kauman seluas 311 (tiga ratus sebelas) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah
Sebelah Utara : Jalan umum gang calak darjan
Sebelah Timur : Jalan raya Hasyim Ashari

Agar selama pemeriksaan tidak dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa alas hak yang sah.

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan hormat memohon agar Majelis Hakim yang Mulia berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, atau **setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Dalam Konvensi:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat Konvensi;
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hokum menguasai sebidang tanah dan bangunan secara melawan hak sehingga membawa kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi;
3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa harian sebesar Rp. 1.000.000,- per harinya kepada Para penggugat

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dihitung sejak 13 September 2022 hingga saat putusan ini dibacakan.

4. Menghukum Termohon dalam Rekonvensi/Pemohon dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Dalam Provisi

1. Menerima dan mengabulkan dalil serta alasan-alasan Penggugat Provisi;
2. Memerintahkan kepada Tergugat Provisi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan SHM 592 atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah seluas 311 meter persegi yang terletak di Jalan Hasyim Asyari No. 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah
Sebelah Utara : Jalan umum gang calak darjan
Sebelah Timur : Jalan raya Hasyim Ashari

Segera dalam waktu maksimal 1x24 jam setelah putusan provisi ini dibacakan.

3. Menghukum Tergugat Provisi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan Jawaban secara Elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut diatas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Repliknya tanggal 18 April 2023, selanjutnya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan dupliknya tanggal 10 Mei 2023 selengkapya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di depan persidangan telah mengajukan bukti surat, berupa:

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Kependudukan (KTP) dengan Nomor 3522156210530002 tertanggal 18 Maret 2019 atas nama Hj. Muslichah (Penggugat), diberi tanda P-1;
 2. Fotokopi dari asli Akta Notaris Siti Nurul Hidajah, S.H.,M.Kn. Nomor 31 tertanggal 21 Januari 2021 mengenai Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Komanditer CV. Eka Jaya Abadi dengan Nomor Akta Perseroan Komanditer CV. Eka Jaya Abadi dengan Nomor 3844 tertanggal 17 September 2007 yang dikeluarkan oleh Notaris Reza P. Kalia, S.H., diberi tanda P-2;
 3. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa antara Pemberi Kuasa Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah (orang tua Para Tergugat), dengan Penerima Kuasa Hj. Hendridjati tertanggal 29 Agustus 2007 ditanda tangani di Jakarta., diberi tanda P-3;
 4. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dikeluarkan oleh Notaris Reza P. Kalia, S.H., dengan Nomor 3754 tanggal 12 September 2007 antara Hj. Muslichah (Penggugat) dengan Ny. Nadih Ulfiah Sa'dullah (orang tua Para Tergugat), diberi tanda P-4;
 5. Fotokopi dari asli Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa yang dikeluarkan oleh Notaris Reza P. Kalia, S.H., dengan Nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 antara Tuan Avis, S.E., dengan Nyonya HJ. Muslichah, diberi tanda P-5;
 6. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran sewa menyewa periode 12 September 2012 sampai dengan 12 September 2017 dari Ibu Hj. Muslichah (Penggugat) kepada Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah (orang tua Para Tergugat), diberi tanda P-6;
 7. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran sewa menyewa periode 12 September 2017 sampai dengan 12 September 2022 kepada Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah (orang tua Para Tergugat) melalui penerima Tuan AVIS, S.E (Tergugat I), diberi tanda P-7;
 8. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 592 dengan pemegang Hak Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah, diberi tanda P-8;
- Fotokopi bukti surat P-1, P-2, P-4 sampai dengan P-7 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-3 dan P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan saksi-saksi dipersidangan dan telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Kusyoto Bin Joyo Parji, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi bekerja di toko Indomaret milik Penggugat sejak tahun 2007 sebagai tukang parkir;
 - Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat bahwa tanah dan bangunan yang digunakan oleh Penggugat sebagai toko Indomaret adalah milik orang lain dan Penggugat hanya sebagai penyewa;
 - Bahwa Penggugat bercerita bahwa Penggugat menyewa lahan tersebut selama 20 (dua puluh) tahun yaitu sejak tahun 2007 (dua ribu tujuh) sampai dengan tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh);
 - Bahwa setahu saksi, untung sewa tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) sampai dengan tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh) belum dibayar oleh Penggugat karena pemilik lahan tidak mau meneima pembayaran sewa;
 - Bahwa saksi pernah dengar uang sewa untuk lahan dan bangunan Indomaret tersebut Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) per lima tahun;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Muhammad Ridwan Bin Kasnawi, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tukang langganan Penggugat yang melakukan pekerjaan perawatan bangunan Indomaret milik Penggugat;
 - Bahwa Indomaret tersebut berdiri sejak tahun 2007 (dua ribu tujuh) dan sejak saat itu saksi yang bekerja bilamana ada perbaikan-perbaikan bangunan;
 - Bahwa sebelum dipakai untuk Toko Indomaret, bangunan tersebut berbentuk rumah untuk berjualan Roti;
 - Bahwa kemudian bangunan tersebut direnovasi dimana atapnya yang berupa genting diganti asbes dan dinding depannya diganti dengan kaca;
 - Bahwa saksi pernah dengan Penggugat menceritakan bahwa bangunan indomaret tersebut disewanya dari seseorang dengan lama sewa selama 20 (dua puluh) tahun;

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Ahli dipersidangan dan telah memberikan pendapat sebagai berikut:

1. Vedhasari Puspita, SH., M.M, M.Kn., dibawah sumpah memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli adalah seorang Notaris-PPAT di Bojonegoro;
- Bahwa riwayat pendidikan Ahli adalah sebagai berikut:
 1. SDN Ngaglik 01 Batu
 2. SMP Negeri 1 Batu
 3. SMA Negeri 1 Batu
 4. S1 Hukum
 5. S2 Managemen
 6. S2 Kenotariatan
- Bahwa Ahli mendapatkan tugas dari Pengurus Ikatan Notaris Indonesia (INI) Daerah Kabupaten Bojonegoro untuk menjadi Ahli Berdasarkan Surat Tugas Nomor : 016/INI/BJN/VI/2023 tertanggal 22 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Pengurus Daerah Kabupaten Bojonegoro Ikatan Notaris Indonesia (INI);
- Bahwa syarat sah perjanjian adalah sesuai dengan pasal 1320 KUHperdata;
- Bahwa seorang notaris akan selalu membacakan dan menjelaskan isi dari suatu perjanjian kepada para pihak sebelum para pihak menyetujui isi perjanjian tersebut;
- Bahwa suatu perjanjian akan mengikat kedua belah pihak dan hanya dapat dilakukan perubahan atau addendum dengan persetujuan semua pihak;
- Bahwa ketika suatu perjanjian mengalami perubahan atau addendum, maka berlaku pasal-pasal baru dalam addendum tersebut, namun belum tentu perjanjian induknya menjadi tidak berlaku;
- Bahwa addendum suatu perjanjian bisa mengubah seluruh isi perjanjian atau hanya sebagian isi perjanjian;
- Bahwa jika addendum hanya mengubah sebagian isi perjanjian maka perjanjian induk yang ada sebelum addendum masih berlaku sepanjang selain pasal-pasal yang diubah dalam addendum;

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



- Bahwa jika addendum dilakukan terhadap seluruh pasal, maka perjanjian induk menjadi tidak berlaku lagi;
- Bahwa dalam perkara aquo ahli tidak bisa memberikan pendapat apakah addendum yang dilakukan merubah keseluruhan atau sebagian karena Ahli belum membaca perjanjian serta addendurnya;
- Bahwa pada pokoknya, dalam suatu perjanjian, harus dipahami betul apakah addendum yang ada merubah keseluruhan isi perjanjian atau hanya sebagian;
- Bahwa dalam suatu perjanjian, seseorang bisa diwakili oleh kuasanya dan apabila telah diwakili oleh kuasanya maka perjanjian tersebut akan mengikat orang yang memberikan kuasa;
- Bahwa seorang notaris akan memeriksa identitas kuasa maupun pemberi kuasa serta surat kuasa yang ada sebelum membuat perjanjian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Sertifikat Tanah SHM Nomor 592 Desa Kauman dengan Luas 311 M2 atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah, diberi tanda TI.II-1;
2. Fotokopi tanpa asli Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3754 Tanggal 12 September 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Reza P. Kalia, S.H., diberi tanda TI.II-2;
3. Fotokopi tanpa asli Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Reza P. Kalia, S.H., diberi tanda TI.II-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi pembayaran perpanjangan sewa dari ibu Hj. Muslichia senilai Rp. 107.500.000, diberi tanda TI.II-4;
5. Fotokopi dari asli Surat Menyurat antara Penggugat dengan Tergugat I, diberi tanda TI.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Menyurat antara Penggugat dengan Tergugat I, diberi tanda TI.II-6;
7. Fotokopi dari asli buku rekening atas nama Tergugat I, diberi tanda TI.II-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi pertanda TI.II-1, TI.II-5 dan TI.II -7, kecuali bukti surat TI.II -2, TI.II-3, TI.II-4 dan TI.II -6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan saksi-saksi dipersidangan dan telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. M. Didit Ruby Julianto Bin Sumardiyono, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tahu lokasi Indomaret yang dimaksud dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar Indomaret tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tanah dan bangunan yang dipakai untuk Indomaret adalah milik keluarga Tergugat yang disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi sering nongkrong sampil minum kopi di warung kopi sekitar Indomaret tersebut sambil ngobrol-ngobrol dengan pemilik warung karena masih tetangga saksi;
- Bahwa saksi tahu pasaran harga sewa lokasi di sekitar Indomaret tersebut;
- Bahwa di daerah Indomart sekitar Masjid, Luas 6 X 7 meter persegi mbak Na untuk jualan Nasi sebelah Indomart itu Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) per tahun, sebelahnya lagi Luas 3 X 5 meter persegi Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah) per tahun jualan Kopi;
- Bahwa jika bangunan Indomaret tersebut sewanya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per lima tahun maka menurut saksi itu sangat murah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Rusdi Bin Yusuf Ali, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tahu lokasi Indomaret yang dimaksud dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar Indomaret tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tanah dan bangunan yang dipakai untuk Indomaret adalah milik keluarga Tergugat yang disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi sering nongkrong sampil minum kopi di warung kopi sekitar Indomaret tersebut sambil ngobrol-ngobrol dengan pemilik warung karena masih tetangga saksi;
- Bahwa saksi tahu pasaran harga sewa lokasi di sekitar Indomaret tersebut;
- Bahwa di sebelah Barat Alun-alun ada tiga tempat, samping kiri pas yang menghadap ke Timur ada jual nasi, warung kopi dan warung kopi toko

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



kelantong ukuran 3X5 meter persegi sewanya Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per bulan warung kopi, yang ukuran 4 X 7 meter persegi lebih besar perkiraan Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) per tahun;

- Bahwa saksi diberitau oleh Tergugat I bahwa sewa yang diterima keluarga Tergugat I untuk bangunan Indomaret tersebut adalah sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) per lima tahun;

- Bahwa saksi diminta oleh Tergugat I untuk memberikan keterangan perihal harga pasaran sewa tempat di sekitar lokasi indomaret tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti apapun meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Juli 2023 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengajukan keberatan (eksepsi) dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1. Bahwa gugatan penggugat Konvensi mengandung cacat formil mengenai pihak (*error in persona*) dimana menurut Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi gugatan aquo kurang pihak karena tidak menarik Ny. Hendrijati sebagai pihak;

Bahwa menurut Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, Ny. Hendrijati adalah orang yang menandatangani perjanjian sewa menyewa



mewakili orang tua Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yaitu (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah;

Bahwa atas alasan tersebut, maka menurut Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi Ny. Hendrijati harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

2. Bahwa gugatan mengandung cacat formil yaitu *premature* karena gugatan ini diajukan Pengugat Konvensi yang mendalilkan bahwa Para Tergugat Konvensi tidak beritikad menjalankan perjanjian padahal faktanya, Penggugat dengan para Tergugat Konvensi masih bernegosiasi mengenai harga sewa;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (*pluribus litis consortium*) karena kurang pihak, gugatan hanya menarik bapak Avis dan saudara-saudaranya (Para Tergugat) sebagai Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Pada dasarnya permasalahan yang diajukan Penggugat mengenai sewa menyewa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007 yang mana tanah dan bangunan tersebut merupakan benda tidak bergerak atas nama (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah. Bahwa dalam perjanjian nomor 3754 tanggal 12 September 2007 disebutkan bahwa Ny. Hendrijati merupakan pihak yang menandatangani perjanjian;

Menimbang, bahwa pasal 1792 KUHPerdata menjelaskan bahwa kuasa adalah persetujuan. Pemberi kuasa melimpahkan kekuasaan (authority) kepada penerima kuasa untuk melakukan atau menyelenggarakan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa memperhatikan hal tersebut, Majelis berpendapat bahwa sepanjang penerima kuasa hanya melakukan perbuatan hukum atas dasar kuasa dari pemberi kuasa, maka yang dapat ditarik sebagai Tergugat atas sengketa yang timbul dari perjanjian atau transaksi yang dibuat penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa adalah pemberi kuasa, bukan penerima kuasa;

Menimbang, bahwa dalam Akta Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007, Ny. Hendrijati bertindak sebagai kuasa dari (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah. Ny. Hendrijati menandatangani akta perjanjian sewa

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



menyewa untuk dan atas nama pemberi kuasa dan bukan untuk diri sendiri, sehingga efek hukum dari perjanjian tersebut tentunya kepada pemberi kuasa yang memberi perintah kepada penerima kuasa sebagaimana disebutkan dalam surat kuasa.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut majelis, tidak ditariknya Ny. Hendrijati sebagai pihak dalam perkara aquo tidak dapat disebut gugatan tidak kurang pihak, karena sejatinya yang terikat perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan di atasnya tersebut adalah Penggugat dan pemberi kuasa (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah, dan bila (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah meninggal dunia maka ahli warisnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi gugatan kurang pihak ini dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Prematur;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mendalilkan bahwa gugatan prematur karena menurut Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi masih bernegosiasi untuk menentukan harga sewa sehingga belum ada perjanjian dalam hal ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam Repliknya menyatakan bahwa gugatan tidak prematur karena Penggugat Konvensi mendasarkan gugatannya pada Akta Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa apakah gugatan prematur atau tidak, akan ditentukan dari perjanjian mana yang berlaku dan untuk itu maka diperlukan pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa pokok masalah antara penggugat dan para tergugat dalam perkara ini adalah adanya sewa menyewa sebidang tanah seluas 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tertanggal 07 Januari 2000 atas nama Ny. NADIF ULFIAH SA'DULLAH;

Menimbang, bahwa sewa menyewa tanah dan bangunan di atasnya tersebut dituangkan dalam suatu akta perjanjian yaitu Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2017 yang semuanya dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris REZA PERVEEZ KALIA, SH.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini berkaitan dengan sewa menyewa tanah dan bangunan di atasnya yg didasarkan pada akta perjanjian sewa menyewa sehingga untuk menilai apakah gugatan ini prematur atau tidak, tentunya harus melihat bukti-bukti yang diajukan terutama kedua akta perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, dan hal tersebut tentunya sudah masuk materi pokok perkara, sehingga Majelis berkesimpulan Eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh keberatan (eksepsi) yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi ditolak maka Majelis akan mempertimbangkan pokok perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat Konvensi adalah bahwa meminta agar majelis Hakim menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi telah wanprestasi karena tidak mau menerima uang sewa dari Penggugat Konvensi untuk biaya sewa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tertanggal 07 Januari 2000 atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Umum Gang Calak Darjan
- Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
- Sebelah Timur : Jalan Raya Hasyim Ashari
- Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan tanah dan bangunan tersebut telah disewakan kepada Penggugat Konvensi oleh Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah kepada Penggugat Konvensi dengan masa sewa selama 20 (dua puluh) tahun sejak tahun 2007 (dua ribu tujuh) sampai dengan tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh) sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017;

Menimbang, bahwa waktu dan harga sewa diatur sebagai berikut:

- a. Tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 sebesar Rp87.500.000,00 (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



- b. Tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah);
- c. Tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 sebesar Rp112.500.000,00 (Seratus Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- d. Tahun 2022 sampai dengan tahun 2027 sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Konvensi, khusus untuk masa sewa ketiga yaitu Tahun 2017 sampai dengan tahun 2022, harga sewa diubah dengan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017, yang pada intinya mengatur bahwa untuk jangka waktu sewa menyewa 5 (lima) tahun yang berlangsung sejak 12 September 2017 sampai dengan 12 September 2022 disepakati harga sewa menyewa sebesar Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian saat memasuki masa sewa keempat yaitu Tahun 2022 sampai dengan tahun 2027 Para Tergugat Konvensi sebagai ahli waris dari (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah menolak pembayaran dari Penggugat Konvensi sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yaitu sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan malah meminta harga sewa dinaikkan tidak lagi berpedoman pada perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mendalilkan bahwa dengan adanya perjanjian baru yaitu Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017, maka nilai harga sewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 menjadi tidak berlaku lagi oleh karenanya menurut Tergugat, harga sewa dan waktu sewa harus dinegosiasikan ulang;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempelajari dengan seksama perihal gugatan Penggugat Konvensi maupun jawaban Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dan majelis mendapati fakta-fakta hukum yang menurut Majelis telah diakui para pihak baik Penggugat Konvensi maupun Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi adalah ahli waris dari (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah;
2. Bahwa Penggugat dengan (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah terikat perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tertanggal 07 Januari 2000 atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Umum Gang Calak Darjan
- Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
- Sebelah Timur : Jalan Raya Hasyim Ashari
- Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah

3. Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dengan pokok perjanjian adalah sewa menyewa objek tersebut dengan waktu dan harga sewa sebagai berikut:

- a. Tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 sebesar Rp87.500.000,00 (Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- b. Tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah);
- c. Tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 sebesar Rp112.500.000,00 (Seratus Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- d. Tahun 2022 sampai dengan tahun 2027 sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

4. Bahwa masa sewa ke 1, tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 dan masa sewa ke 2, tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 telah dilalui;

5. Bahwa pada masa sewa ketiga yaitu pada tahun 2017, Penggugat Konvensi dan Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah sepakat untuk membuat perjanjian baru yaitu Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 yang pada pokoknya adalah para pihak sepakat untuk merubah harga sewa untuk tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 dari seharga Rp112.500.000,00 (Seratus Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk lima tahun yaitu tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 menjadi seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk lima tahun yaitu tahun 2017 sampai dengan tahun 2022;

6. Bahwa dalam Pasal 3 Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017, disebutkan bahwa: "syarat-syarat perjanjian sewa-menyewa menurut "Akta perjanjian sewa menyewa" nomor 3754 tertanggal dua belas september dua ribu tujuh (12-09-2007) sebagaimana tersebut dimuka tetap berlaku terhadap perpanjangan perjanjian sewa menyewa ini, kecuali ketentuan-ketentuan

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



- yang berhubungan dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa/besarnya harga sewa menyewa”; (vide bukti P-5 dan bukti TI.II-3);
7. Menimbang, bahwa atas klausul dalam pasal 3 Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 tersebut, pada pokoknya Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi memiliki pandangan berbeda dimana Penggugat Konvensi berpandangan bahwa pasal 3 tersebut hanya berlaku pada perjanjian sewa-menyewa pada masa ketiga yaitu pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 sedangkan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi berpendapat bahwa klausul pasal 3 tersebut mencabut seluruh isi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 sepanjang perihal waktu dan harga sewa;
 8. Bahwa perbedaan pendapat mengenai hal tersebut membuat para Tergugat Konvensi menolak ketika Penggugat Konvensi hendak membayar uang sewa untuk masa sewa keempat yaitu tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 dengan harga sewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yaitu sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan Para Tergugat Konvensi juga meminta agar dilakukan negosiasi ulang perihal harga sewa dan waktu sewa;
 9. Bahwa penolakan Para Tergugat Konvensi untuk menerima uang sewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yaitu sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan permintaan negosiasi mengenai harga sewa dan waktu sewa menurut Penggugat Konvensi adalah perbuatan wanprestasi karena menurut Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi masih terikat perjanjian dengan Penggugat Konvensi sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yaitu sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa atas fakta-fakta hukum diatas, Majelis akan mempertimbangkan apakah benar para Tergugat Konvensi wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yaitu sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ataukah memang benar ketentuan pasal 3 Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 membuat Tergugat Konvensi tidak lagi terikat dalam

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 terutama perihal waktu sewa dan harga sewa;

Menimbang, bahwa didalam persidangan, tidak satupun bukti dari Penggugat Konvensi maupun Tergugat Konvensi yang dapat menjelaskan mengapa setelah ada perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007, kemudian muncul Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak satupun bukti menjelaskan hal tersebut, maka Majelis mengambil persangkaan berdasarkan gugatan serta jawaban dimana para pihak menerangkan pada pokoknya bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi merasa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 tidak adil bagi keluarga mereka, dimana menurut Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi waktu sewa dan harga sewa merugikan keluarga Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, pada awal masa sewa ke-3 (tiga) keluarga Tergugat Konvensi meminta agar dilakukan re-negosiasi perihal masa sewa dan harga sewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007;

Menimbang, bahwa kemudian muncullah Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 yang salah satu klausulnya menyatakan bahwa "Akta perjanjian sewa menyewa" nomor 3754 tertanggal dua belas september dua ribu tujuh (12-09-2007) sebagaimana tersebut dimuka tetap berlaku terhadap perpanjangan perjanjian sewa menyewa ini, kecuali ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa/besarnya harga sewa menyewa"; (vide bukti P-5 dan bukti TI.II-3);

Menimbang, bahwa atas peristiwa tersebut, Majelis berpendapat bahwa adalah hak setiap pihak dalam perjanjian untuk merubah maupun mengganti isi perjanjian sepanjang disetujui oleh para pihak;

Menimbang, bahwa namun demikian, tetap harus diakui bahwa adanya perjanjian baru sebagaimana Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 adalah karena adanya iktikad baik dari Penggugat Konvensi karena menurut Majelis Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 telah sah dan mengikat para pihak sehingga menurut hemat Majelis, tanpa Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.

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)



pun, Penggugat Konvensi masih bisa menikmati objek sewa dengan ketentuan sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 3 (tiga) Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017, jelas bahwa kedua belah pihak menyepakati bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 masih berlaku dan mengikat kedua belah pihak, meskipun mengecualikan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa/besarnya harga sewa menyewa;

Menimbang, bahwa pada halaman 3 (tiga) Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017, menyebutkan bahwa “demikian untuk waktu lima tahun lamanya terhitung mulai tahun dua ribu tujuh belas (2017) sampai dengan tahun dua ribu dua puluh dua (2022)”, “dan selanjutnya dengan perjanjian-perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam akta sewa menyewa nomor 3754 tertanggal 12 September 2007 diatas”;

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul tersebut dan berdasarkan persangkaan diatas dimana menurut Majelis tanpa membuat perjanjian barupun seharusnya Penggugat Konvensi masih bisa memaksakan Tergugat Konvensi untuk tunduk pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 maka Majelis berpendapat bahwa Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 adalah Akta perubahan/addendum dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 hanya berlaku untuk masa sewa ketiga sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007, yaitu mulai dari tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) sampai dengan 2022 (dua ribu dua puluh dua);

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut pula Majelis berkesimpulan bahwa ketentuan pasal 3 Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 hanya untuk masa sewa ketiga sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 dan tidak berlaku setelahnya, sehingga Petitem Gugatan angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berkesimpulan bahwa Para Tergugat Konvensi masih terikat dengan isi perjanjian sebagaimana Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007, sehingga Petitum Gugatan angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana asas perjanjian dimana para pihak bebas untuk melakukan perubahan isi perjanjian selama kedua belah pihak menghendaki, maka bisa saja Tergugat Konvensi meminta Penggugat Konvensi untuk melakukan negosiasi untuk merubah isi perjanjian termasuk dalam perkara aquo adalah masalah harga dan waktu sewa, namun jika Penggugat Konvensi tidak bersedia, atau jika Penggugat Konvensi bersedia namun belum mencapai titik kesepakatan, maka diantara para pihak berlaku perjanjian lama yang masih mengikat yaitu Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis tersebut, sejalan pula dengan pendapat Ahli yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi dimana ahli berpendapat bahwa selama perjanjian lama masih mengikat, bisa saja para pihak mengusahakan perubahan, namun bila perubahan tersebut tidak disepakati maka berlaku perjanjian awal;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 masih berhak untuk menyewa objek sewa untuk masa sewa tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) sampai dengan tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh) dengan harga sewa sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga Petitum Gugatan angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan enggannya Para Tergugat Konvensi untuk melaksanakan isi perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yaitu menyewakan objek sewa kepada Penggugat Konvensi dan menerima pembayaran harga sewa untuk masa sewa tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) sampai dengan tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh) dengan harga sewa sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka Para Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi, sehingga Petitum Gugatan angka 5, 6 dan 7 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis merasa perlu juga mempertimbangkan perihal alasan Para Tergugat Konvensi yang meminta kepada Penggugat Konvensi untuk bernegosiasi mengenai harga sewa yang menurut Para Tergugat Konvensi terlalu murah dan Para Tergugat Konvensi juga merasa dalam proses pembuatannya, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.



tertanggal 12 September 2007 tidak sesuai dengan keinginan para Tergugat Konvensi dimana perjanjian yang ditandatangani oleh kuasa dari (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah yaitu Ny. Hendrijati ternyata tidak sesuai dengan keinginan Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa pasal 1792 KUHPerdata menjelaskan bahwa kuasa adalah persetujuan. Pemberi kuasa berarti melimpahkan kekuasaan (authority) kepada penerima kuasa untuk melakukan atau menyelenggarakan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan tersebut, maka kuasa harus dipandang sebagai representasi pemberi kuasa dan apapun yang diperbuat oleh kuasa tersebut harus dianggap sebagai perbuatan dari pemberi kuasa "sepanjang tindakan yang dilakukannya sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang diberikan kepadanya";

Menimbang, bahwa pasal 1807 KUHPerdata memberikan kewajiban yuridis bagi pemberi kuasa untuk melaksanakan tindakan dan perikatan yang dibuat kuasa dengan pihak ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa alasan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengenai kuasa dari (Alm.) Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah yaitu Ny. Hendrijati menandatangani perjanjian yang merugikan Para Tergugat Konvensi harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka majelis berpendapat bahwa petitum gugatan pada angka 2,3,4,5,6 dan 7 dinyatakan dikabulkan;

DALAM REKONVENSIS

A. DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi dalam Gugatan Rekonvensinya juga mengajukan gugatan Provisi yang pada pokoknya untuk melindungi hak dan kepentingan Penggugat Provisi tentang pemanfaatan obyek sengketa secara melawan hak serta adanya kepastian hukum terhadap pemanfaatan Obyek sengketa maka kami memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat memerintahkan kepada Pengugat Konvensi mengosongkan obyek dimaksud, yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM nomor 592 atas nama Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah yang terletak yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Bojonegoro, Desa



Kauman seluas 311 (tiga ratus sebelas) meter persegi agar selama pemeriksaan tidak dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa alas hak yang sah.

Menimbang atas Gugatan Provisi tersebut, Majelis memandang bahwa gugatan provisi tersebut tidak cukup beralasan, karena penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sah secara hukum sebagaimana sudah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi. Sehingga gugatan Provisi ini dinyatakan ditolak

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Gugatan Konvensi seluruh Gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan, sehingga dalam pertimbangan Gugatan Rekonvensi ini Majelis mengambil alih pertimbangan hukum dalam Gugatan Konvensi dan menyatakan Gugatan Rekonvensi ditolak;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan dikabulkan seluruhnya dan Gugatan Rekonvensi ditolak, maka Para Tergugat Konvensi harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal-pasal dalam Hir, Rv (*Reglement Op De Rechtsvordering*), Kitab Undang-undang Hukum Perdata BW), dan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H.;
3. Menyatakan bahwa Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 86/IX/2017 tertanggal 12 September 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H., tidak lagi mengikat dan berkekuatan hukum karena jangka waktunya telah berakhir;



4. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi berhak dan sah untuk menguasai dan memanfaatkan sebidang tanah seluas 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Hasyim Ashari No.16 A Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 592/Desa Kauman atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Umum Gang Calak Darjan
 - Sebelah Selatan : Rumah Sakit Muhammadiyah
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Hasyim Ashari
 - Sebelah Barat : Rumah Sakit Muhammadiyah
5. Menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji, karena melanggar ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H.;
6. Menghukum Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk melaksanakan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 angka (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 3754 tertanggal 12 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H.;
7. Menghukum Para Tergugat konvensi secara tanggung renteng untuk menerima pembayaran uang sewa menyewa sebesar Rp125.000.000,00 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dari Penggugat Konvensi yang dilakukan secara konsinyasi (*Consignatie*) melalui Pengadilan Negeri Bojonegoro;

DALAM REKONVENSİ:

A. DALAM PROVISI

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi secara tanggung renteng untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp590.000,00 (lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang dilaksanakan pada hari Kamis 20 Juli 2023, oleh Ahmad Bukhori, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ainun Arifin, S.H., M.H., dan Sonny Eko Andrianto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui e-court pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2023 oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Tri Wahyuni Sarworini, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV secara elektronik.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ainun Arifin, S.H., M.H.,

Ahmad Bukhori, S.H., M.H.

Sonny Eko Andrianto, S.H.,

Panitera Pengganti,

Tri Wahyuni Sarworini, S.H.,

Perincian biaya perkara :

| | | |
|----------------------------|-------|------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya ATK | : Rp. | 50.000,00 |
| 3. Penggandaan | : Rp. | 50.000,00 |
| 4. Panggilan/pemberitahuan | : Rp. | 340.000,00 |
| 5. PNBP | : Rp. | 50.000,00 |
| 6. Sumpah | : Rp. | 50.000,00 |
| 7. Materai | : Rp. | 10.000,00 |
| 8. Redaksi Putusan | : Rp. | 10.000,00 |
| Jumlah | : Rp. | 590.000,00 |

(lima ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Bjn.

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)