



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

### DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

**ANY ARYANI**, Tempat/Tanggal lahir Jakarta, 16 Pebruari 1980, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Perkerjaan Wiraswasta, Pemegang KTP 3275125602800007, Alamat Pondok Jatimurni Blok Bb No.3 RT/RW.008/007, Kel/Desa Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Prov.Jawa Barat, yang saat ini berdomisili di Jalan Dhyana Pura Seminyak, Badung, Bali dan sekarang menjadi Jalan Camplung Tanduk No.9 A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :1. **ANAK AGUNG NGURAH MUKTI PRABAWAREDI, SH.,MKn.,** 2. **NI WAYAN KERTIASIH, SH.,MH.,** 3. **I GEDE DARMA SANNYASA, SH.,MH.,** Para Advokat/Konsultan Hukum dari **TATTWA LAW OFFICE**, Advokat and Legal Consultant berkantor di Jalan Mahendradatta Selatan I.A No. 4 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 21 Oktober 2021, Reg.No.2980/Daf/2021, selanjutnya disebut **PENGUGAT**;

### LAWAN :

**PT. BALI BUZZZ COFFEE (BBCE)**, yang diwakili oleh **RODNEY PAUL BAKER**, Jabatan Direktur PT BALI BUZZZ COFFEE (BBCE), laki-laki, umur 61 tahun, Kewarganegaraan Australia, Paspor Nomor PA6921520, KITAS Nomor :19920519201712002, dahulu bertempat tinggal di Jalan Raya Semer No.39 Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali., sekarang bertempat tinggal di Krisna Seminyak Kamar 101. Jl. Seminyak No. 18, Seminyak Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

**TERNEHEN TARIGAN, SH.,& NI MADE ARI ASTUTI,SH.** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **LAW OFFICE T. TARIGAN & PARTNER**, Alamat : Jalan Tukad Batanghari XA, No. 21 A, Panjer, Denpasar, HP : 081799772758/081338762558, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2021, yang telah terdaftar di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register Nomor :  
3509/Dat/2021, tanggal 9 Desember 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi serta memperhatikan alat bukti  
surat yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Oktober 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register Perkara Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps tanggal 27 Oktober 2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Gugatan Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

Pasal 3 ayat (1) menyebutkan :

*"Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara cedera janji dan/atau perbuatan melawan hukum dengan nilai gugatan meteriil paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)"*

Pasal 4 ayat (3) menyebutkan :

*"Penggugat dan Tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama"*

Bahwa diketahui nilai gugatan Penggugat adalah senilai Rp. 106.127,- (seratus enam juta seratus edua puluh tujuh ribu rupiah) selain hal tersebut Penggugat yang telah memberi Kuasa pada Kuasa Hukumnya yang berkantor di Jalan Mahendradatta Selatan I.A No. 4 Denpasar, Bali, sehingga syarat berdomisili hukum pada daerah Hukum Pengadilan yang sama yaitu pada Pengadilan Negeri Denpasar terpenuhi, sehingga gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai Gugatan Sederhana dan pemeriksaan persidangan terhadap gugatan diselesaikan dengan tata cara dan pembuktian sederhana;

2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 telah mengadakan dan menyepakati perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat; dalam perjanjian Kerjasama

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Juni 2019 tersebut pihak Penggugat berkedudukan sebagai pemilik tempat usaha bernama "Galaxy Sports Bar" yang berlokasi di Jl. Dhyana Pura Seminyak, Badung, Bali 80363 dan sekarang menjadi Jl. Camplung Tanduk No. 9 A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung; dan pihak Tergugat selaku pemilik usaha kios kopi yang bernama "Bali Buzz Coffee" dengan NPWP : 85.613.282.4-906.000 yang berkantor pusat di Jl. Raya Semer No.39, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;

3. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 tersebut, Penggugat selaku Pihak Pertama bersedia menyediakan tempat/ruangan untuk disewakan ke Tergugat selaku Pihak Kedua untuk menjalankan usaha kios kopi yang bernama "Bali Buzz Coffee"; Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah menyatakan setuju dan sepakat menjalankan kerjasama tersebut dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 tersebut;
4. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2020 oleh Penggugat dan Tergugat disepakati beberapa perubahan terhadap Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019; yang kemudian beberapa perubahan tersebut dibuatkan Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 15 Mei 2020; adapun perubahannya adalah :

### ***Pada Pasal 3, diubah menjadi :***

*Bahwa atas perjanjian kerjasama ini Pihak Pertama akan mendapatkan uang sewa tempat usaha sebesar Rp. 3.500.000 per bulan hingga 31 Desember 2020 lalu meningkat menjadi Rp. 7.000.000 per bulan dari tanggal 1 Januari 2021 hingga 24 Februari 2026, dengan ketentuan berikut :*

- a. *Pembayaran bulanan atas sewa dilakukan diawal dengnn tidak melewati tanggal 1 setiap bulannya, dengan pembayaran pertama dibayarkan pada tanggal 1 Mei 2020.*
- b. *Pihak Kedua bertanggung jawab untuk membayar pajak atas jumlah sewa tersebut (pajak pendapatan).*

### ***Pada Pasal 5, diubah menjadi :***

- *Pihak kedua hanya akan menjalankan usaha di kios kopi/tempat yang ditentukan berdasarkan kesepakatan perjanjian kerjasama ini.*
- *Pihak Pertama tidak akan dan tidak diperbolehkan membuka dan/atau menempatkan usaha yang sama dengan Pihak Kedua serta tidak akan*

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak diperbolehkan menjual produk-produk yang sama seperti coffe dan kue yang diproduksi oleh Pihak Kedua.

- Jam operasional Pihak Kedua pada hari Senin - Minggu yaitu mulai dari Pukul 07.00 sampai dengan Pukul 09 malam dengan kebijaksanaannya untuk memiliki jam dan hari yang legih terbatas jika dia merasa perlu selama situasi perdagangan yang lambat atau peristiwa seperti pandemic atau sejenisnya COVID 19.

## **Pada Pasal 13 ditambahkan yang menyatakan :**

1. Bahwa jika Pihak Kedua mengakhiri perjanjian bukan dikarenakan kelalaian kewajiban dari Pihak Pertama kemudian Pihak Kedua setuju untuk membayar Pihak Pertama sebesar Rp. 90.000.000. ditambah pajak hingga 31 Desember 2021.
  - a) Jika Pihak Kedua mengakhiri perjanjian bukan karena kelalaian kewajiban dari Pihak Pertama setelah tanggal 1 Januari 2022 dan sebelum 30 September 2022, maka Pihak Kedua setuju untuk membayar Pihak Pertama Rp. 10.000.000. per bulan ditambah pajak dari tanggal pengakhiran perjanjian hingga 30 September 2022.
  - b) Tanggal pengakhiran perjanjian akan ditentukan dari Pihak Kedua berhenti berdagang tidak membayar sewa seperti yang tercantum dalam Pasal 3 disini.
2. Jangka waktu 3 tahun kedua disetujui dan diperpanjang, maka apapun dasar penghentian perjanjian oleh Pihak kedua tanpa ada kelalaian kewajiban dari Pihak Pertama maka Pihak Kedua setuju untuk membayar Pihak Pertama sebesar Rp. 90.000.000. ditambah pajak hingga 31 Desember 2024.
  - a) Jika Pihak Kedua mengakhiri perjanjian bukan karena kelalaian kewajiban dari Pihak Pertama setelah tanggal 1 Januari 2025 dan sebelum 30 September 2025, maka Pihak Kedua setuju untuk membayar Pihak Pertama Rp. 10.000.000. per bulan ditambah pajak dari tanggal penngakhiran hingga 30 September 2025.
  - b) Tanggal pengakhiran perjanjian akan ditentukan dari Pihak Kedua berhenti berdagang tidak membayar sewa seperti yang tercantum pada Pasal 3 disini.
3. Jika Pihak kedua mengakhiri perjanjian dalam jangka waktu 3 tahun pertama atau kedua dan Pihak pertama belum dibayar seperti dalam Pasal 13, maka Pihak Pertama memiliki hak untuk menyita properti ditempat yang dimiliki oleh Pihak Kedua hingga pembayaran telah diterima.

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

### 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

Sehingga Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 dan Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 15 Mei 2020 merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat terpisahkan terkait kerjasama di bidang usaha kios kopi antara Penggugat dan Tergugat;

5. Bahwa berdasarkan pada ketentuan **Pasal 1320 KUH.Perdata**, Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 tersebut, telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

- a) **adanya kesepakatan antara para pihak;**
- b) **adanya kecakapan antara para pihak yang membuat perjanjian;**
- c) **adanya suatu hal tertentu yakni Kerjasama sewa tempat/ruangan untuk usaha kios kopi;**
- d) **adanya suatu sebab yang legal;**

Dengan demikian oleh karena Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud didalam ketentuan **Pasal 1320 KUH.Perdata**, maka sudah sepatutnya pula Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 **dinyatakan demi hukum adalah sah dan mengikat;**

6. Bahwa berdasarkan pada ketentuan **Pasal 1338 KUH.Perdata**, dalam ayat (1) menentukan bahwa "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*"; Dan oleh karena antara PENGUGAT selaku pihak yang menyediakan tempat/ruangan usaha dengan Tergugat selaku yang menyewa tempat/ruangan usaha telah bersepakat untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020, maka Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 tersebut adalah sah, sehingga sudah sepatutnya pula dihormati sebagai undang-undang yang berlaku bagi para pihak;

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu Tergugat tetap memenuhi kewajiban sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020; terhitung sejak tanggal 15 Mei 2020 Tergugat melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian perubahan tertanggal 15 mei 2020, namun pada bulan Agustus 2021 pihak Tergugat tidak mau melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat, yang mana mengenai pembayaran sewa sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 sepatutnya dibayar setiap tanggal 1 untuk tiap bulannya oleh Tergugat kepada Penggugat yang besaran nilai sewa tersebut juga telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 yakni sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, Penggugat melarang Tergugat untuk melakukan kegiatan usaha nya ditempat/Kios milik Penggugat sampai dengan Tergugat mau melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020;
8. Bahwa selain Tergugat telah tidak melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat, Tergugat juga tidak melakukan kewajiban untuk bulan Agustus 2021 berupa kewajiban pembayaran listrik sejumlah Rp. 127.097,- (seratus dua puluh tujuh ribu Sembilan puluh tujuh rupiah) yang merupakan beban kewajiban Tergugat sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020;
9. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba Tergugat melalui Kuasa hukumnya secara tiba-tiba mengirimkan surat somasi melalui surat Nomor : 108/BP-BD/VIII/2021 tertanggal 14 Agustus 2021 yang meminta agar Penggugat mengembalikan barang-barang yang masih tetap berada di kios kopi "Bali Buzzz Coffee" ditempat Penggugat di alamat Jl. Dhyana Pura Seminyak, Badung, Bali 80363 dan sekarang menjadi Jl. Camplung Tanduk

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 9 A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung; padahal sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 yakni pada pasal 13 ayat (1) *"Bahwa jika Pihak Kedua mengakhiri perjanjian bukan dikarenakan kelalaian kewajiban dari Pihak Pertama kemudian Pihak Kedua setuju untuk membayar Pihak Pertama sebesar Rp. 90.000.000. ditambah pajak hingga 31 Desember 2021"*, sehingga berdasarkan ketentuan yang telah disepakati tersebut apabila Tergugat secara sepihak mengakhiri sewa kios tersebut sudah sepatutnya Tergugat membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ditambah pajak hingga 31 Desember 2021;

10. Bahwa demikian pula sebagaimana yang telah telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 yakni pada pasal 13 ayat (3) *"Jika Pihak kedua mengakhiri perjanjian dalam jangka waktu 3 tahun pertama atau kedua dan Pihak pertama belum dibayar seperti dalam Pasal 13, maka Pihak Pertama memiliki hak untuk menyita properti ditempat yang dimiliki oleh Pihak Kedua hingga pembayaran telah diterima"*; sehingga berdasarkan ketentuan yang telah disepakati tersebut Penggugat berhak untuk menyita properti milik Tergugat yang saat ini masih tetap berada di kios milik Penggugat sampai dengan dibayarnya kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

11. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban untuk membayar sewa tempat/ruangan kepada Penggugat, tidak melakukan kewajiban pembayaran pajak dan listrik yang dibebankan kepada Tergugat serta kewajiban pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak adalah merupakan sesuatu kelalaian untuk memenuhi suatu perikatan, **sehingga perbuatan ini adalah merupakan perbuatan wanprestasi**;

12. Bahwa berdasarkan pada ketentuan **Pasal 1239 KUH.Perdata**, ditentukan bahwa: ***"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi , dan bunga."*** dengan demikian oleh karena TERGUGAT telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

#### 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)

Halaman 7



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020, maka atas perbuatan wanprestasi yang telah dilakukannya, PENGUGAT mengalami kerugian sehingga berhak mendapatkan ganti rugi berupa penggantian biaya, rugi dan bunga;

13. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak pernah memenuhi kewajibannya membayar sewa tempat/ruangan kepada Penggugat, kewajiban pembayaran pajak dan listrik serta kewajiban pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak, Penggugat mengalami kerugian yakni dengan perhitungan sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil :**

- Berupa pembayaran sewa tempat/ruangan Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Berupa pembayaran listrik Rp. 127.097,- (seratus dua puluh tujuh ribu Sembilan puluh tujuh rupiah);
- Berupa pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Berupa pembayaran Pajak ( $10 \% \times \text{Rp. } 90.000.000,-$ ) = Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah);

total kerugian materiil yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah : Rp. 7.000.000,- + Rp. 127.097,- + Rp. 90.000.000,- + Rp. 9.000.000,- = Rp. 106.127.097; (Seratus enam juta seratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh tujuh rupiah);

14. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah menunjukkan itikad tidak baik yakni dengan menghindar untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa tempat/ruangan kepada Penggugat, kewajiban pembayaran pajak dan listrik serta pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak, maka sebagaimana yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat pada Pasal 13 ayat (4) dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 dan untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGUGAT, sudah sepatutnya penyitaan property/ barang-barang milik Tergugat yang saat ini masih berada ditempat Penggugat dinyatakan sah dilakukan oleh Penggugat sampai dibayarnya kewajiban ganti kerugian berupa pembayaran sewa tempat/ruangan, pembayaran pajak dan listrik serta pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Tergugat sejumlah Rp. 106.127.097; (Seratus enam juta seratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh tujuh rupiah) kepada Penggugat;

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Pengugat tersebut, yakni dibayarnya secara lunas semua kerugian material maka Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat yang masih tetap berada di kios kopi "Bali Buzz Coffee" ditempat Penggugat di alamat Jl. Dhyana Pura Seminyak, Badung, Bali 80363 dan sekarang menjadi Jl. Camplung Tanduk No. 9 A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, yang saat ini berada dalam Penguasaan Penggugat sebagaimana berdasarkan Pasal 17A Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana yang menyebutkan "*Dalam proses pemeriksaan, Hakim dapat memerintahkan peletakan sita jaminan terhadap benda milik Tergugat dan/atau milik Penggugat yang ada dalam penguasaan Tergugat*";
16. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas demi terciptanya kepastian hukum dari Penggugat mengingat Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana maka Penggugat mengajukan Gugatan Sederhana kepada Tergugat karena berdomisili dalam wilayah hukum yang sama dengan Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

1. Menyatakan demi hukum Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 adalah sah dan mengikat;
  2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
- **Kerugian Materill :**
- Berupa pembayaran sewa tempat/ruangan Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
  - Berupa pembayaran listrik Rp. 127.097,- (seratus dua puluh tujuh ribu Sembilan puluh tujuh rupiah);
  - Berupa pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berupa pembayaran Pajak ( $10 \% \times \text{Rp. } 90.000.000,-$ ) = Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah);

total kerugian materiil yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah : Rp. 7.000.000,- + Rp. 127.097,- + Rp. 90.000.000,- + Rp. 9.000.000,- = Rp. 106.127.097; (Seratus enam juta seratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh tujuh rupiah);

- Menyatakan demi hukum penyitaan property/ barang-barang milik Tergugat dinyatakan sah dilakukan oleh Penggugat sampai dibayarnya kewajiban ganti kerugian berupa pembayaran sewa tempat/ruangan, pembayaran pajak dan listrik serta pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Tergugat sejumlah Rp. 106.127.097; (Seratus enam juta seratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh tujuh rupiah); kepada Penggugat;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat yang masih tetap berada di kios kopi "Bali Buzz Coffee" di alamat Jl. Dhyana Pura Seminyak, Badung, Bali 80363 dan sekarang menjadi Jl. Camplung Tanduk No. 9 A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang saat ini berada dalam Penguasaan Penggugat;
- Menyatakan mencabut izin usaha milik Tergugat terdaftar atas nama PT. BALI BUZZ COFFE (BBCE) dengan NPWP : 85.613.282.4-906.000 yang berkantor pusat di Jl. Raya Semer No. 39, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

**Apabila pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) ;**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya tersebut, demikian pula Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 154 R.Bg Jo. Pasal 15 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 Hakim tetap memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian dipersidangan dan diluar persidangan sampai sebelum putusan diucapkan, namun perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban tertanggal 14 Desember 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, karena apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan tidak benar kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa benar Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019, telah menyewa satu ruangan milik Penggugat seluas 4x2 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Dhyana Pura

Seminyak untuk digunakan sebagai usaha kios kopi oleh Tergugat dengan nama Bali Buzz Coffe. Yang mana dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat bahwa Tergugat diwajibkan membayar sewa tempat/ruangan kepada Penggugat sebagai Pemilik yaitu sebesar Rp.3.500.000,00 setiap bulan sampai tanggal 31 Desember 2020. Yang mana pembayaran sewa tersebut telah disepakati bersama akan dibayarkan oleh Tergugat tanggal 1 setiap bulannya;

3. Bahwa benar antara Tergugat dengan Penggugat telah sepakat tentang adanya penambahan/peningkatan harga sewa menjadi Rp 7.000.000,- setiap bulan;

Yang mana selama Tergugat menyewa tempat/ruangan dari Penggugat, Tergugat tetap melakukan kewajiban lainnya sesuai yang disepakati di dalam perjanjian. Hal ini juga sudah jelas-jelas diatas dan **dibenarkan oleh Penggugat dalam posita gugatan point 7 halaman 5;**

4. Bahwa benar Tergugat belum membayar sewa untuk bulan Agustus 2021 kepada Penggugat yang seharusnya Tergugat bayarkan pada tanggal 1 Agustus 2021, yang menyebabkan Tergugat kesulitan untuk membayar sewa karena pada saat itu pemerintah Pusat sampai Pemerintah Daerah/Kabupaten Kota menerapkan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) terkait COVID -19. Sehingga Tergugat menutup total tempat usaha Tergugat untuk mentaati aturan pemerintah. Penutupan Usaha Tergugat ini dimulai dari bulan Juni 2021 sampai bulan September 2021. Sehingga mengakibatkan Tergugat tidak ada pemasukan;
5. Bahwa ketidakmampuan Tergugat memenuhi prestasi atau kewajiban membayar biaya sewa kepada Penggugat pada bulan Agustus adalah karena

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

timbulnya wabah COVID - 19 yang merupakan bencana non-alam dan telah ditetapkan sebagai bencana nasional sesuai Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non - Alam penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) sebagai Bencana Nasional, dan Covid - 19 dapat dinyatakan force majeure/keadaan memaksa;

6. Bahwa atas keterlambatan pembayaran sewa bulan Agustus tersebut, Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat agar diberikan kebijaksanaan atau penundaan pembayaran sewa. Akan tetapi Penggugat tidak memberikan kelonggaran kepada Tergugat. Justru Penggugat langsung melakukan penutupan/penyegelan tempat usaha Tergugat. Sehingga Tergugat tidak dapat masuk ke tempat usaha karena tempat tersebut telah digembok oleh Penggugat;
7. Bahwa Penggugat juga telah melakukan pengerusakan terhadap barang-barang perabot tempat usaha Tergugat, yang mengakibatkan timbul kerugian materiil yang dialami oleh Tergugat. Sehingga Tergugat telah membuat laporan polisi di Polresta Denpasar tentang adanya dugaan tindak pidana Pencurian Pasal 362 KUHP, tindak pidana Penggelapan 372 KUHP, dan tindak pidana Pengerusakan barang pasal 406 KUHP;
8. Bahwa Tergugat sangat keberatan dengan petitum gugatan Penggugat poin 13 mengenai kerugian materiil yaitu :

### Keberatan

- Pembayaran listrik sebesar Rp. 127.09,- (seratus dua puluh tujuh Sembilan puluh tujuh rupiah);

Karena sejak Tergugat lalai membayar sewa tanggal 1 Agustus 2021, usaha kios tergugat langsung disegel dan disita oleh Penggugat. Sehingga Tergugat tidak bisa masuk dan tidak ada pemakaian daya listrik;

Dengan demikian petitum ini harus ditolak;

### Keberatan

- Berupa pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Sebesar Rp90.000.000,- karena Tergugat tidak pernah mengakhiri perjanjian sewa secara sepihak kepada Penggugat baik secara lisan maupun tertulis. Justru Penggugat sendiri secara sepihak dan secara melawan hukum telah melakukan penyegelan tempat usaha yang disewa oleh Tergugat

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta melakukan penyegelan tempat usaha yang disewa oleh Tergugat serta melakukan penyitaan atas barang-barang milik Tergugat. Yang mengakibatkan Tergugat tidak bisa lagi membuka usaha;

Bahwa demikian pula secara hukum belum ada kerugian yang dialami oleh Penggugat, karena tidak ada pembatalan yang dilakukan secara Sepihak oleh Tergugat,. Sehingga Pasal 13 Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dan tergugat tidak memenuhi syarat untuk dikenakan kepada Tergugat;

Dengan demikian maka petitum ini harus dan patut untuk ditolak;

### Keberatan

- Berupa pembayaran pajak (10 %xRp90.000.000,-)

Petitum ini juga sangat tidak mendasar serta terlalu berlebihan karena Penggugat tidak berwenang untuk menghitung kewajiban pajak usaha atau pajak penghasilan. Yang berwenang serta berhak untuk menentukan nilai pajak seseorang adalah Kantor Pajak maupun Dinas Pendapatan Daerah;

Dengan demikian maka petitum ini harus dan patut ditolak;

9. Bahwa Tergugat juga sangat keberatan atas petitum Penggugat point 13 terkait permohonan sita jaminan (conservatoir beslag), pada dasarnya secara hukum alasan Penggugat mengajukan sita jaminan adalah karena adanya kekhawatiran barang-barang milik Tergugat sewaktu-waktu akan dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak yang lain, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Dalam perkara ini, jelas-jelas Penggugat telah melakukan penyitaan secara sepihak dan melawan hukum serta menguasai asset-aset milik Tergugat sehingga tidak mungkin lagi Tergugat mengalihkan atau menjual barang/asset milik Tergugat kepada pihak ketiga atau orang lain;

10. Bahwa Tergugat juga keberatan atas petitum gugatan Penggugat point ke 16. Mengenai permintaan Penggugat terkait pencabutan izin usaha Tergugat karena hal tersebut telah keluar dari substansi perkara dan bersifat sentiment pribadi. Dimana urusan izin usaha Tergugat bukanlah kewenangan Penggugat, tetapi kewenangan instansi Dinas Perizinan. Sehingga Penggugat tidak perlu mengurus izin usaha Tergugat. Karena sudah sangat jelas legalitas usaha dari Tergugat sehingga Penggugat mau bekerja sama dengan Tergugat;

Dengan demikian maka petitum ini juga harus ditolak;

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMAIR

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menerima serta mengabulkan jawaban Tergugat ini untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat berkewajiban membayar sewa kios toko untuk bulan Agustus 2021 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan semua perabot/peralatan kios kopi yang disita oleh Penggugat tanpa alasan apapun, setelah perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ae Aquo et bono);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat/Kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda penduduk NIK. 3275125602800007, tertanggal 08 Mei 2021, atas nama Ani Aryani, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Passport Australia, PA6921520, atas nama Baker Rodney Paul, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Izin Tinggal Terbatas Elektronik atas nama Rodney Paul Baker, kemudian diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Kartu NPWP : 85.613.282.4-906.000, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement), tertanggal 20 Juni 2019, ditanda tangani oleh Ani Aryani dan Rodney Paul Baker, kemudian diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement), tertanggal 15 Mei 2020, ditanda tangani oleh Ani Aryani dan Rodney Paul Baker, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi No.108/BP-BD/VIII/2021, tertanggal 14 Agustus 2021, kemudian diberi tanda P-6;
8. Fotokopi dari fotokopi surat somasi II No.110/BP-BD/VIII/2021, tertanggal 21 Agustus 2021, kemudian diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi surat somasi III (terakhir) No.108/BP-BD/IX/2021, tertanggal 3 September 2021, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli tanggapan somasi Nomor 32/TATTWA/VIII/2021, tertanggal 18 Agustus 2021, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi screen shoot percakapan What App Penggugat dan Tergugat dari tanggal 2 Agustus sampai dengan tanggal 6 Agustus 2021, diberi tanda P-11;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi dari asli terjemahan screen shoot percakapan What App Penggugat dan Tergugat dari tanggal 2 Agustus sampai dengan tanggal 6 Agustus 2021, kemudiandiberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan Januari 2021, tertanggal 15 Pebruari 2021, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan Februari 2021, tertanggal 15 Pebruari 2021, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan Maret 2021, tertanggal 23 Maret 2021, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan April 2021, tertanggal 20 April 2021, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan Mei 2021, tertanggal 20 Mei 2021, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan Juni 2021, tertanggal 18 Juni 2021, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari asli bukti setoran pajak, masa pajak bulan Juli 2021, tertanggal 19 Juli 2021, diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, adalah bukti surat yang telah dimeterai dan sudah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

selanjutnya fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan sebagai berikut ;

**1. Saksi I GUSTI NGURAH DARMA PUTRA, menerangkan :**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena ada hubungan pekerjaan sebagai Manager saksi dan tidak ada hubungan keluarga sedangkan dengan Tergugat kenal dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Tergugat mengontrak/menyewa tempat untuk kios kopi yang bernama " Bali Buzz Coffe di tempat usaha Penggugat dengan adanya adanya kontrak tertulis;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, namun Penggugat (Ani Aryani) menceritakan kepada saksi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perjanjian antara Penggugat dan Tergugat berisi besaran sewa kontrak Tergugat yaitu sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan;

- Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dibuat sejak pada bulan Juni 2019;
- Bahwa pada bulan Mei 2020 ada pembaharuan perjanjian yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, yang mana perjanjian tersebut pihak Tergugat meminta keringanan harga sewa menjadi sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari bulai Mei 2020 sampai Desember 2020 dan selanjutnya diawal bulan Januari 2021 hingga seterusnya biaya sewa disepakati sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi melihat antara Penggugat dan Tergugat meeting membicarakan hal tersebut, tetapi saksi tidak melihat perjanjian kerjasama tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa bayar sewa yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dilakukan pada awal bulan yaitu setiap tanggal 1 (satu);
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat selalu membayar sewa dari Januari 2021, karena saksi yang membantu buat kwitansi;
- Bahwa saksi tahu setelah mendapat cerita dari Penggugat sejak bulan Agustus 2021 Tergugat menyatakan tidak mau membayar Sewa, kemudian Penggugat minta tolong barang-barang dipindahkan ke dalam untuk diamankan;
- Bahwa Pegawai Tergugat tidak bekerja sejak tanggal 5 Agustus 2021 dan kios Tergugat tutup selama pandemi, kemudian Penggugat minta tolong kepada saksi untuk merapikan barang-barang dipindahkan ke dalam tujuan untuk diamankan karena posisi kios dipinggir jalan atau di area dan barang-barang Tergugat biasanya berada diluar;
- Bahwa dikontrak kedua ada klausul penalty, yang isinya jika Tergugat tidak membayar sewa Tergugat diharuskan membayar sejumlah Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa yang membayar sewa pajak adalah Tergugat, yang mana besarnya pajak sewa tersebut sebesar 10% dari besar nilai sewa yang dibayar oleh Tergugat setiap bulannya;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian (Bukti P-5) diperlihatkan kepada saksi dipersidangan;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian ini ? (Bukti P-6) diperlihatkan kepada saksi dipersidangan;
- Bahwa saksi pernah melihat dan tahu tanda tangan tersebut, tetapi isinya saksi tidak tahu;
- Bahwa dalam perjanjian tertulis nama saksi-saksi yaitu Raina adalah staf Penggugat sedangkan Lidya adalah staf Tergugat;

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi pernah melihat Whats App ini (Bukti P-11) diperlihatkan kepada saksi dipersidangan;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Whats App tersebut panjang sekali, yang intinya percakapan Tergugat tidak mau membayar sewa lewat Whats App dengan Penggugat, dan membenarkan bukti tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah datang ke Bali Buzz Coffee setelah tanggal 6 Agustus 2021 sampai dengan sekarang saksi tidak tahu apakah Tergugat pernah datang atau tidak;
- Bahwa saksi pernah melihat ada surat somasi dari Tergugat;
- Bahwa pajak dibayar oleh Tergugat sedangkan listrik dibayar oleh Tergugat setiap bulanya kepada Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat dari tahun 2015 sampai dengan saat ini dan kenal dengan Tergugat sejak Tergugat menyewa tempat untuk kios di tempat usaha Penggugat;
- Bahwa selama Tergugat menyewa tempat tersebut, saksi sering bertemu dengan Tergugat dan berkomunikasi dengan Tergugat, karena saksi bekerja dengan Penggugat;
- Bahwa Sejak bulan Juni/Juli 2021, kios sempat tutup, tetapi tanggalnya saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi mengetahui sejak bulan Agustus 2021, Tergugat tidak membayar sewa kios lagi;
- Bahwa saksi mengatakan barang-barang/peralatan kios dipindahkan ke dalam, dan yang memindahkan barang-barang tersebut adalah saksi sendiri;
- Bahwa barang-barang tidak ada kerusakan masih utuh dan rapi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pemindahan barang-barang milik Tergugat sudah sepengetahuan Tergugat atau tidak sepengetahuan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada persetujuan, yang saksi tahu karena Tergugat tidak membayar sewa kios tersebut;
- Bahwa setelah barang-barang/peralatan dipindahkan, saksi tidak pernah melihat Tergugat lagi, tetapi bar masih tetap buka;
- Bahwa semenjak pandemi masih tetap bekerja dan bar tetap buka dari jam 10.00 wita sampai dengan jam 19.00 wita, selama PPKM diijinkan, hanya jam buka dibatasi;
- Bahwa Tergugat tidak pernah membatalkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;

Terhadap keterangan saksi I Gusti Ngurah Darma Putra, Kuasa Tergugat keberatan untuk didengar keterangannya karena saksi masih ada hubungan pekerjaan dengan

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat, namun saksi tetap maju sebagai saksi tidak mau mengundurkan diri sebagai saksi, dan atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat membenarkannya;

## 2. Saksi I KOMANG BUDIANA SETIAWAN, menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sebagai sebagai karyawan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi masih tetap maju sebagai saksi walaupun masih ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat tidak mau mengundurkan diri sebagai saksi;
- Bahwa Tergugat adalah pihak yang menyewa tempat untuk berusaha berupa kios di tempat Penggugat, yang bernama "Bali Buzz Coffee" di tempat usaha Penggugat;
- Bahwa sejak saksi mulai bekerja di tempat Penggugat, Buzz Coffee sudah ada disana, yaitu sejak Agustus 2019;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat ada perjanjian berdirinya "Bali Buzz Coffee" saksi mengetahui adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat terkait sewa tempat yang dilakukan Tergugat, namun tidak mengetahui perjanjian yang pertama, hanya mengetahui adanya perjanjian kedua antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada perjanjian kedua antara Penggugat dengan Tergugat bahwa sejak pandemi yang pada intinya yaitu Tergugat meminta keringanan pembayaran sewa perbulannya, disepakati biaya sewa sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari bulan Mei 2020 hingga Desember 2020 dan selanjutnya di bulan Januari 2021 hingga seterusnya biaya sewa disepakati sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa pada bulan Agustus 2021 Tergugat menyatakan tidak mau membayar biaya sewa, saksi mendengar cerita dari Pak Ngurah;
- Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2021 kios Tergugat tutup, karena Tergugat tidak membayar sewa kios;
- Bahwa kondisi kios Tergugat tersebut adalah berada di ruang/area terbuka, dan tidak tertutup oleh apapun;
- Bahwa barang-barang yang ada di area kios Tergugat dirapikan dan dimasukkan kedalam ruangan oleh pegawai Penggugat, karena adanya kekhawatiran barang-barang tersebut hilang dicuri oleh orang lain karena kondisinya kios Tergugat tersebut berada di area terbuka, sehingga dipindahkan untuk diamankan;
- Bahwa kios tutup tanggal 5 Agustus, karena tidak membayar sewa, atas perintah siapa atas perintah Penggugat;

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menanyakan apakah ada ijin dari Tergugat, memindahkan barang Tergugat yang saksi ketahui pemindahan barang-barang milik Tergugat atas perintah Penggugat;
- Bahwa Tergugat setiap hari bekerja sebagai tender dan kios tutup mulai tanggal 5 Agustus 2021, sedangkan pada tanggal 6 Agustus 2021, barang-barang dipindah ke gudang belakang dan saksi yang mengunci gudang tersebut dan box juga diturunkan atas perintah Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2021, semua barang-barang/peralatan milik Tergugat dipindahkan atas perintah Penggugat, namun saksi tidak mengetahui apakah Tergugat bisa mengambil barang tersebut barang sewaktu-waktu atau tidak bisa mengambil barang-barang tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat membenarkannya, sedangkan Kuasa Tergugat keberatan karena saksi masih ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli Somasi No.108/BP-BD/VIII/2021, tertanggal 14 Agustus 2021, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari asli Somasi II No.110/BP-BD/VIII/2021, tertanggal 21 Agustus 2021, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari asli Somasi III (terakhir) No.120/BP-BD/IX/2021, tertanggal 3 September 2021, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari asli Pengaduan tentang terjadinya dugaan tindak pidana, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi, Nomor B/1319/XI/2021/satreskrim, tertanggal 29 November 2021, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari asli percakapan lewat aplikasi Whatsap App antara Tergugat dengan suami Penggugat, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi dari fotokopi peralatan kios coffe, telah diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari fotokopi kronologis kasus tertanggal 15 Desember 2021, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi dari asli rincian barang Tergugat yang disita oleh Penggugat, tertanggal 15 Desember 2021, diberi tanda T-9;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1, T-2, T-3, T-4, T-6, T-9, adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T-5, T-7, dan T-8 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi dimana kesemua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti pada perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat menyatakan bahwa tidak mengajukan saksi di persidangan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 telah mengadakan dan menyepakati perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat dimana dalam perjanjian tersebut bahwa Penggugat berkedudukan sebagai pemilik tempat usaha bernama "Galaxy Sport Bar" yang berlokasi di Dyana Pura Seminyak, Badung Bali, 80363 dan sekarang menjadi Jl. Camplung Tanduk No. 9A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung. Sedangkan Tergugat sebagai pemilik usaha kios kopi yang diberi nama "Bali Buzz Coffee" dengan NPWP : 85.613.282.4-906.000 yang berkantor di Jl. Raya Semer No. 39, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;

Menimbang, bahwa selanjutnya disepakati perjanjian yang dibuat pada tanggal 20 Juni 2019 tersebut dimana pihak pertama selaku yang menyewakan atau menyediakan tempat kepada Tergugat selaku pihak kedua untuk menjalankan usaha kios kopi "Bali Buzz Coffee" dengan menyatakan sepakat dan setuju menjalankan kerjasama tersebut sebagaimana isi perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada 1 (satu) tahun berjalan Tergugat masih menyewa tempat usaha tersebut namun perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan tersebut oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020, terhitung sejak tanggal 15 Mei 2020 Tergugat melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian perubahan tertanggal 15 Mei 2020, namun pada bulan Agustus 2021 pihak Tergugat tidak mau lagi melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat, yang mana mengenai pembayaran sewa sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 sepatutnya

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dibayar setiap tanggal 1 untuk tiap bulannya oleh Tergugat kepada Penggugat yang besaran nilai sewa tersebut juga telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 yakni sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, Penggugat melarang Tergugat untuk melakukan kegiatan usaha nya ditempat/Kios milik Penggugat sampai dengan Tergugat mau melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020; Bahwa selain Tergugat telah tidak melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat, Tergugat juga tidak melakukan kewajiban untuk bulan Agustus 2021 berupa kewajiban pembayaran listrik sejumlah Rp. 127.097,- (seratus dua puluh tujuh ribu Sembilan puluh tujuh rupiah) yang merupakan beban kewajiban Tergugat sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020;

Bahwa Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba Tergugat melalui Kuasa hukumnya secara tiba-tiba mengirimkan surat somasi melalui surat Nomor : 108/BP-BD/VIII/2021 tertanggal 14 Agustus 2021 yang meminta agar Penggugat mengembalikan barang-barang yang masih tetap berada di kios kopi "Bali Buzz Coffee" ditempat Penggugat di alamat Jl. Dhyana Pura Seminyak, Badung, Bali 80363 dan sekarang menjadi Jl. Camplung Tanduk No. 9 A Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung; padahal sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 yakni pada pasal 13 ayat (1) "*Bahwa jika Pihak Kedua mengakhiri perjanjian bukan dikarenakan kelalaian kewajiban dari Pihak Pertama kemudian Pihak Kedua setuju untuk membayar Pihak Pertama sebesar Rp. 90.000.000. ditambah pajak hingga 31 Desember 2021*", sehingga berdasarkan ketentuan yang telah disepakati tersebut apabila Tergugat secara sepihak mengakhiri sewa kios tersebut sudah sepatutnya Tergugat membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ditambah pajak hingga 31 Desember 2021;

Bahwa demikian pula sebagaimana yang telah telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 yakni pada pasal 13 ayat (3) “Jika Pihak kedua mengakhiri perjanjian dalam jangka waktu 3 tahun pertama atau kedua dan Pihak pertama belum dibayar seperti dalam Pasal 13, maka Pihak Pertama memiliki hak untuk menyita properti ditempat yang dimiliki oleh Pihak Kedua hingga pembayaran telah diterima”; sehingga berdasarkan ketentuan yang telah disepakati tersebut Penggugat berhak untuk menyita properti milik Tergugat yang saat ini masih tetap berada di kios milik Penggugat sampai dengan dibayarnya kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban untuk membayar sewa tempat/ruangan kepada Penggugat, tidak melakukan kewajiban pembayaran pajak dan listrik yang dibebankan kepada Tergugat serta kewajiban pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak adalah merupakan sesuatu kelalaian untuk memenuhi suatu perikatan, **sehingga perbuatan ini adalah merupakan perbuatan wanprestasi**;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara gugatan sederhana ini adalah : Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak mentaati perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya disangkal oleh Tergugat maka berdasarkan Pasal 283 RBg., Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat/Kuasanya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-19 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan yaitu : I GUSTI NGURAH DARMA PUTRA dan I KOMANG BUDIANA SETIAWAN;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat Tergugat/Kuasanya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 s/ T-9 namun tidak mengajukan saksi dei persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawabannya pada intinya :

- Bahwa benar Tergugat belum membayar sewa untuk bulan Agustus 2021 kepada Penggugat yang seharusnya Tergugat bayarkan pada tanggal 1 Agustus 2021, yang menyebabkan Tergugat kesulitan untuk membayar sewa karena pada saat itu pemerintah Pusat sampai Pemerintah Daerah/Kabupaten Kota menerapkan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) terkait COVID -19. Sehingga Tergugat menutup total tempat usaha Tergugat untuk mentaati aturan pemerintah. Penutupan Usaha Tergugat ini

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps

#### 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)

Halaman 22



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimulai dari bulan Juni 2021 sampai bulan September 2021. Sehingga mengakibatkan Tergugat tidak ada pemasukan;

- Bahwa ketidakmampuan Tergugat memenuhi prestasi atau kewajiban membayar biaya sewa kepada Penggugat pada bulan Agustus adalah karena timbulnya wabah COVID - 19 yang merupakan bencana non-alam dan telah ditetapkan sebagai bencana nasional sesuai Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non - Alam penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) sebagai Bencana Nasional, dan Covid - 19 dapat dinyatakan force majeure/keadaan memaksa;
- Bahwa atas keterlambatan pembayaran sewa bulan Agustus tersebut, Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat agar diberikan kebijaksanaan atau penundaan pembayaran sewa. Akan tetapi Penggugat tidak memberikan kelonggaran kepada Tergugat. Justru Penggugat langsung melakukan penutupan/penyegelan tempat usaha Tergugat. Sehingga Tergugat tidak dapat masuk ke tempat usaha karena tempat tersebut telah digembok oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga telah melakukan pengerusakan terhadap barang-barang perabot tempat usaha Tergugat, yang mengakibatkan timbul kerugian materiil yang dialami oleh Tergugat. Sehingga Tergugat telah membuat laporan polisi di Polresta Denpasar tentang adanya dugaan tindak pidana Pencurian Pasal 362 KUHP, tindak pidana Penggelapan 372 KUHP, dan tindak pidana Pengerusakan barang pasal 406 KUHP (Bukti T-2, T-3, T-4) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 (satu) gugatan agar menyatakan demi hukum perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPPerdata, Perjanjian adalah “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Selanjutnya Pasal 1320 KUHPPerdata mengatur mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian, yaitu;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Lebih lanjut ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata menyebutkan: *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi*

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa mengenai ketentuan Pasal 1338 KUHPdata ayat (1) yaitu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Hakim berpendapat karena Surat Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berperkara adalah sah dan berkekuatan hukum maka Surat Perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 yang telah ditandatangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat beserta perubahannya dalam perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 adalah sah dan mengikat, dimana isi dari perjanjian tersebut haruslah secara nyata dilaksanakan oleh para pihak sebagai pihak-pihak dalam perjanjian tersebut, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-undang, dengan demikian petitum gugatan angka 1 (satu) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) agar Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

- **Kerugian Materiil :**

- Berupa pembayaran sewa tempat/ruangan Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Berupa pembayaran listrik Rp. 127.097,- (seratus dua puluh tujuh ribu Sembilan puluh tujuh rupiah);
- Berupa pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Berupa pembayaran Pajak (10 % x Rp. 90.000.000,- ) = Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah);

total kerugian materiil yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada

Penggugat adalah : Rp. 7.000.000,- + Rp. 127.097,- + Rp. 90.000.000,- + Rp. 9.000.000,- = Rp. 106.127.097; (Seratus enam juta seratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh tujuh rupiah);

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

- Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya;
- Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan;

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian bersama yang disepakati Penggugat (ANI ARYANI) dan Tergugat (RODNEY PAUL BAKER) dalam bukti P-6 Pasal 13 ditambahkan yang menyatakan :

1. jika pihak kedua mengakhiri perjanjian bukan karena kelalaian kewajiban dari pihak pertama kemudian pihak kedua setuju untuk membayar pihak kedua sebesar Rp.90.000.000,- ditambah pajak hingga 31 Desember 2021;
  - a. Jika pihak kedua mengakhiri perjanjian bukan karena kelalaian kewajiban dari pihak pertama setelah tanggal 1 Januari 2022 dan sebelum 30 September 2022, maka pihak kedua setuju untuk membayar pihak pertama Rp. 10.000.000,- per bulan ditambah pajak dan dari tanggal pengakhiran perjanjian hingga 30 September 2022;
  - b. Tanggal pengakhiran perjanjian akan ditentukan dari pihak kedua berhenti berdagang tidak membayar sewa seperti yang tercantum dalam Pasal 3 di sini;
2. Jika jangka waktu 3 tahun kedua disetujui dan diperpanjang, maka apapun dasar penghentian perjanjian oleh pihak kedua tanpa ada kelalaian dari pihak pertama maka pihak kedua setuju untuk membayar pihak pertama sebesar Rp. 90.000.000,- ditambah pajak hingga akhir Desember 2024;
  - a. Jika pihak kedua mengakhiri perjanjian bukan karena kelalaian kewajiban dari pihak pertama setelah tanggal 1 Januari 2025 dan sebelum 30 September 2025, maka pihak kedua setuju untuk membayar pihak pertama Rp.10.000.000,- per bulan ditambah pajak dari tanggal pengakhiran hingga 30 September 2025;
  - b. Tanggal pengakhiran perjanjian akan ditentukan dari pihak kedua berhenti berdagang tidak membayar sewa seperti yang tercantum dalam Pasal 3 disini;
3. Jika pihak kedua mengakhiri perjanjian dalam jangka waktu 2 tahun pertama atau kedua dan pihak pertama belum dibayar seperti dalam Pasal 13, maka pihak pertama memiliki hak untuk menyita property di tempat yang dimiliki pihak kedua hingga pembayaran telah diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Hakim hanya dapat mengabulkan pembayaran sewa tempat/ruangan Rp. 7.000.000,- dan pengakhiran sewa secara sepihak Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), karena secara jelas telah disebutkan dalam Pasal 13 angka 2 perjanjian tersebut, sedangkan mengenai pembayaran Pajak dalam bukti P-13 s/d P-19 bayar Pajak setiap bulan Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah), dimana pembayaran pajak yang berwenang melakukan nilai pajak seseorang adalah Kantor Pajak ataupun Dinas Pendapatan Daerah. sedangkan sewa listrik tidak secara jelas disebutkan di dalam

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perjanjian tersebut sehingga harus ditolak dengan demikian Hakim hanya dapat mengabulkan kerugian Materiil Rp. 97.000.000,- (Sembilan puluh tujuh juta rupiah)

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat terbukti melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata) dengan demikian petitum angka 2 dapat dikabulkan, namun untuk kerugian materiil hanya dapat dikabulkan untuk sebagian yaitu sejumlah Rp.97.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 agar menyatakan demi hukum penyitaan property/ barang-barang milik Tergugat dinyatakan sah dilakukan oleh Penggugat sampai dibayarnya kewajiban ganti kerugian berupa pembayaran sewa tempat/ruangan, pembayaran pajak dan listrik serta pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Tergugat sejumlah Rp. 106.127.097; (Seratus enam juta seratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh tujuh rupiah), kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) telah dengan jelas Penggugat melakukan penyitaan sendiri terhadap barang-barang milik Tergugat karena Tergugat tidak lagi membayar sewa tempat kios kopi milik usaha Penggugat, sehingga Tergugat tidak mungkin akan mengalihkan atau menjual barang ataupun asset milik Tergugat kepada pihak ketiga atau orang lain, dengan demikian petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 (lima) agar menyatakan mencabut izin usaha milik Tergugat terdaftar atas nama PT. BALI BUZZ COFFE (BBCE) dengan NPWP : 85.613.282.4-906.000 yang berkantor pusat di Jl. Raya Semer No. 39, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;

Menimbang, bahwa mengenai mencabut izin usaha milik Tergugat terdaftar atas nama PT. BALI BUZZ COFFE (BBCE) dengan NPWP : 85.613.282.4-906.000 yang berkantor pusat di Jl. Raya Semer No. 39, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, hal tersebut adalah bukan kewenangan Hakim Pengadilan, namun merupakan kewenangan instansi dalam hal ini Dinas Perizinan yang mewilayahi tempat usaha dari Tergugat ( vide Dinas Perizinan Kabupaten Badung) dengan demikian petitum gugatan angka 5 (lima) harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian sehingga menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya, Dengan demikian Tergugat sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 192 R.Bg Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya/jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1313, 1320, 1338 dan 1243, Pasal 192 R.Bg, Ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Kerjasama yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Mei 2020 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

### - Kerugian Materiil :

- Berupa pembayaran sewa tempat/ruangan Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
  - Berupa pembayaran pengakhiran sewa secara sepihak Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- total kerugian materiil yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah : Rp. 7.000.000,- + Rp.90.000.000,- = Rp.97.000.000,- (Sembilan puluh tujuh juta rupiah);

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.760.000,- (tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada Hari **Kamis tanggal 6 Januari 2022** oleh Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 28/Pdt.G.S/2021 tanggal 27 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Hj. Sri Astutiani, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Denpasar, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Panitera Pengganti,

Hakim,

**Hj. Sri Astutiani, S.H.**

**Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H.**

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp. 50.000,00
3. Biaya Penggandaan berkas .....	Rp. 40.000,00
4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat .....	Rp. 600.000,00
5. PNBP Relas Panggilan .....	Rp. 20.000,00
6. Redaksi putusan .....	Rp. 10.000,00
7. Meterai putusan .....	Rp. 10.000,00

Jumlah ..... Rp. 760.000,00

(Empat ratus enam puluh ribu rupiah).

#### Disclaimer

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