



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2022/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, Tempat, Tanggal lahir di Bojonegoro, 22 Oktober 1953, Jenis Kelamin Wanita, Agama Islam, Status Perkawinan Cerai Mati, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jl. Gajah Mada Gg Samiadun Nomor 17 RT : 13 /RW : 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Syahrul Qirom, S.Th.I beralamat Jl. Brigjen Sutoyo 130A RT.021 RW 005, Desa Sukarejo, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro. Berdasarkan Surat Ijin Untuk menjadi Kuasa Insidentil Nomor 02/IZIN KHUSUS/10/2022/PN Bjn tanggal 4 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

LAWAN:

1. Tuan Avis, Sarjana Ekonomi, bertempat tinggal di Komplek Migas 61 Nomor 38, RT 08 RW 01, Kelurahan Pal Merah, Kecamatan Pal Merah, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, dengan nomor induk kependudukan 3173071105670001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Agan Sutanto, S.H., M.H, 2. Yuliana Rosalita Kurniawaty, S.H., C.L.M.C, dan 3. Renown Mujur Eko Putra Hutapea, S.H ketiganya para Advokat dan Konsultan Hukum yang berdomisili di gedung The City Tower, lantai 12 unit 1-N, Jl. M.H Thamrin Kav. 81 Menten, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro dibawah register Nomor 189/SKH/2022 tanggal 29 September 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Nyonya HENDRIJATI, Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 79, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, dengan nomor induk

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bjn.



kependudukan 3522156105500002, Untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 12 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 13 September 2022 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bjn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Sewa toko di mulai tahun 2007 sampai sekarang dan akan berakhir tahun 2027, Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) adalah Pihak penyewa SHM nomor 592 berupa tanah dan bangunan toko yang terletak di Jl. Hasyim Ashari No 16A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro;
2. Bahwa, sesuai dengan Akta Notaris Nomor 3754 telah diadakan Perjanjian Sewa Menyewa dihadapan Notaris Reza Pervuez Kalia, S.H pada tanggal 12 September 2007 atas bidang tanah dan bangunan toko yang terletak di Jl. Hasyim Ashari Nomor 16A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, sesuai telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, adalah Sebidang tanah dan bangunan SHM nomor 592 seluas 311 M2 disewakan oleh pihak pemilik tanah (Para Tergugat) kepada Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) selama 20 tahun terhitung 12 September 2007 sehingga akan berakhir 12 September 2027;
3. Bahwa, sesuai dengan pasal 2 (dua) dari Akta Notaris Reza Pervuez Kalia, SH Nomor 3754 tanggal 12 September 2007, Yang berbunyi : 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;
4. Bahwa tanggal 09 Maret 2022, Ibu Hj Muslichah (Penggugat) beritidak baik dan berinisiatif untuk mengirim surat kepada Bapak Avis (Tergugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : permohonan perpanjangan sewa menyewa toko Jalan Hasyim Ashari No 16A Bojonegoro dan surat tersebut tidak dibalas bahkan tidak direspon sama sekali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tanggal 14 Juli 2022, Ibu Hj Muslichah (Penggugat) mengirim lagi surat yang kedua kepada Bapak Avis (Tergugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : permohonan perpanjangan sewa menyewa toko Jalan Hasyim Ashari Bojonegoro dan surat tersebut tidak di balas bahkan tidak di respon sama sekali;
6. Bahwa tanggal 25 Juli 2022, Ibu Hj Muslichah (Penggugat) mengirim lagi surat yang ketiga kepada Bapak Avis (Tergugat) adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : permohonan perpanjangan sewa menyewa toko Jalan Hasyim Ashari Bojonegoro dan surat tersebut baru dibalas tanggal 02 Agustus 2022;
7. Bahwa, tanggal 02 Agustus 2022, Bapak Avis (Tergugat) baru membalas surat yang dikirim oleh Ibu Hj. Muslichah (Penggugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : Bapak Avis (Tergugat) meminta harga sewa Rp 200.000.000,- per tahun atau Rp 1 miliar untuk 5 tahun, tindakan yang dilakukan oleh Bapak Avis (Tergugat) ini adalah mencerminkan sikap dan perbuatan yang tidak beritikad baik dan secara sepihak berindikasi ingin mengakhiri atau Wan-prestasi perjanjian Akta Notaris Nomor 3754 tahun 2007, Bapak Avis (Para Tergugat) dengan jalan menaikkan harga yang terlalu tinggi adalah agar Ibu Hj. Muslichah (Penggugat) tidak sanggup atau keberatan untuk meneruskan sewa tahun 2022 sampai dengan 2027;
8. Bahwa tanggal 11 Agustus 2022, Ibu Hj Muslichah (Penggugat) mengirim surat balasan kepada Bapak Avis (Tergugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : Bapak Avis (Tergugat) menawarkan harga sewa 5 tahun Rp 1.000.000.000,- dan Ibu Hj Muslichah (Penggugat) menawar atau negosiasi harga menjadi Rp 400.000.000,- per 5 tahun sesuai dengan harga pasaran sewa toko saat ini di Jalan Hasyim Ashari Bojonegoro, penawaran ini dilakukan semata-mata adalah wujud itikad baik dari Ibu Hj Muslichah (Penggugat) meskipun dalam Akta Notaris nomor 3754 tahun 2007 sudah jelas-jelas tertuang harga sewa periode 2022 sampai dengan 2027 adalah Rp 125.000.000,- untuk sewa 5 tahun;
9. Bahwa, tanggal 22 Agustus 2022, Bapak Avis (Tergugat) membalas surat yang dikirim oleh Ibu Hj Muslichah (Penggugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : menawarkan harga sewa menjadi Rp 175.000.000,- per tahun (Rp 875.000.000 per 5 tahun), namun Ibu Hj. Muslichah (Penggugat) masih tetap keberatan sebab harga tersebut masih terlalu tinggi;

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

10. Bahwa tanggal 26 Agustus 2022, Ibu Hj Muslichah (Penggugat) mengirim surat balasan yang kedua kepada Bapak Avis (Tergugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : Bapak Avis (Tergugat) menawarkan harga sewa adalah 5 tahun Rp 875.000.000,- dan Ibu Hj Muslichah (Penggugat) menawar atau negosiasi harga tetap menjadi Rp 400.000.000,- per 5 tahun sesuai dengan harga pasaran sewa toko saat ini di Jalan Hasyim Ashari Bojonegoro, penawaran ini dilakukan semata-mata adalah wujud itikad baik dari Ibu Hj Muslichah (Penggugat) meskipun dalam Akta Notaris nomor 3754 tahun 2007 sudah jelas-jelas tertuang harga sewa periode 2022 sampai dengan 2027 adalah Rp 125.000.000,- untuk sewa 5 tahun;
11. Bahwa, tanggal 06 September 2022, Bapak Avis (Tergugat) membalas surat ketiga yang dikirim oleh Ibu Hj. Muslichah (Penggugat), adapun salah satu isi surat balasan tersebut, adalah : Bapak Avis (Tergugat) menawarkan harga sewa menjadi Rp 145.000.000,- per tahun (Rp 725.000.000 per 5 tahun), namun Ibu Hj. Muslichah (Penggugat) masih tetap keberatan sebab harga tersebut masih terlalu tinggi;
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi bahwa : Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi 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;
13. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi bahwa : Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak;
14. Bahwa, gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Bojonegoro karena berdasarkan pada pemilihan domisili hukum sesuai dengan akta-akta Notaris Reza Perveez Kalia, SH berupa Akta Notaris Nomor 3754 tanggal 12 September 2007 yang menunjuk pada domisili hukum di wilayah Pengadilan Negeri Bojonegoro, juga karena menyangkut obyek tanah yang terletak di wilayah Kabupaten Bojonegoro;

Berdasarkan uraian kami di atas, mohon kiranya Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk menerima dan memeriksa serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya yang di ajukan oleh Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat);
2. Menyatakan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) sudah beritikad baik dan tidak melanggar isi kesepakatan perjanjian sewa menyewa yang tertuang di dalam akta notaris nomor 3754 tanggal 12 September 2007 ;
3. Menyatakan bahwa Bapak Avis (Para Tergugat) telah Wan-prestasi atau ingkar janji terhadap kesepakatan yang tertuang di dalam akta notaris nomor 3754 tanggal 12 September 2007 dengan cara menaikkan harga sewa terlalu tinggi, hal itu ber-indikasi agar Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) tidak sanggup membayar harga sewa tersebut;
4. Mengabulkan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) untuk meletakkan atau menitipkan uang (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Bojonegoro senilai Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), sesuai dengan pasal 2 (dua) : akta notaris nomor 3754 tanggal 12 September 2007.

Hal ini di sebabkan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) tetap ingin memenuhi kewajiban dari isi perjanjian sewa tersebut dan tidak ingin ingkar janji atau Wan-prestasi, yakni dengan membayar uang sewa tanggal 12 September 2022 namun Bapak AVIS (Para Tergugat) masih menetapkan harga yang sangat tinggi dalam surat terakhir yang di kirim tanggal 06 September 2022, Untuk itu Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) ingin menitipkan uang (konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Bojonegoro. ;

5. Mengabulkan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) dengan membayar uang sewa seperti yang tercantum dalam Akta Notaris nomor 3754 tahun 2007, pasal 2 (dua), yakni : untuk periode tahun 2022 sampai dengan 2027 (5 tahun) sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).

Hal ini di sebabkan Bapak Avis (Para Tergugat) sudah menggantung dan merugikan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) baik secara pikiran, tenaga dan waktu mengenai sewa toko yang tersisa 5 tahun lagi periode 2022 sampai dengan 2027, yakni : dengan lamanya Bapak Avis (Para Tergugat) dalam membalas surat dan sampai membutuhkan waktu berbulan-bulan padahal Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) sampai tiga kali mengirim surat dan Bapak Avis (Para Tergugat) baru mau membalas surat. Surat pertama yang di kirim oleh Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) tanggal 09 maret 2022 dan baru dibalas Bapak Avis (Para Tergugat) tanggal 02 agustus 2022.

Di samping itu juga Bapak Avis (Para Tergugat) menawarkan harga sewa yang terlalu tinggi kepada Ibu Hj. Muslichah (Para Penggugat), penawaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang di lakukan oleh Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) semata-mata adalah wujud itikad baik dari Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat).

Alasan terakhir yang di ajukan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro, adalah di dalam surat terakhir yang di kirim Bapak AVIS (Para Tergugat) tanggal 06 September 2022 masih menetapkan harga yang terlalu tinggi, Untuk itu Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) menginginkan uang sewa di sesuaikan dengan Akta Notaris nomor 3754 tahun 2007, yakni : harga sewa periode 2022 sampai dengan 2027 adalah Rp 125.000.000,- untuk sewa 5 tahun;

6. Mengabulkan Ibu Hj Muslichah (Para Penggugat) untuk masih bisa menggunakan toko yang terletak di Jalan Hasyim Ashari Nomor 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2027 sesuai dengan akta notaris nomor 3754 tanggal 12 September 2007;.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri di persidangan;

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 Bapak Hario Purwo Hantoro, S.H., M.HHakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa para pihak seluruhnya menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 12 September 2022 yang isinya dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan tidak ada perubahan;

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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut :

A. KRONOLOGI

Sebagai bahan pertimbangan Majelis untuk melihat terang sebuah peristiwa, berikut kami sampaikan kronologi sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai berikut:

Pada tahun 2007 awal adanya keinginan sewa menyewa ini diinfokan dari ibu Hendrijati kepada orangtua saya, Ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah Lalu kemudian ibu Hendrijati minta untuk dibuatkan surat perjanjian sewa menyewanya melalui saudara Arif (adik ipar saya) agar membantu untuk dapat membuat surat perjanjian tersebut. Setelah dibuatkan surat perjanjian dan diberikan kepada ibu Hendrijati sampai terjadi transaksi sewa menyewa dan disampaikan kepada keluarga kami. Akan tetapi pada saat itu Ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah dan adik ipar saya tidak memberitahu kepada kami apa isi, berapa lama hingga berapa nilai sewa menyewa tersebut tidak diberitahukan kepada kami.

Setelah 5 tahun berjalan dan mau menanyakan transaksi untuk perpanjangan sewa menyewa berikutnya, saya baru diinfokan bahwa nominal sewanya 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 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 dan kami menanyakan kepada ibu Hendrijati kenapa dia menandatangani surat perjanjian sewa menyewa yang isi nya 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kami mengajukan kepada pihak penyewa untuk menaikkan harga sewa sesuai harga pasar di daerah tersebut dan akhirnya penyewa hanya menaikkan nominal sebesar Rp7.500.000,- dari harga awal perjanjian sewa yang sudah dicantumkan dalam surat perjanjian tersebut yang mana menurut kami harga itu belum sesuai dengan harga pasar.

Untuk perpanjangan sewa 5 tahun lagi yang berikutnya (periode 5 tahun ke-tiga), kami berusaha untuk meminta menaikkan harga sewa nya kembali sesuai dengan harga pasar. namun kami masih diberikan harga sewa yang masih dibawah harga pasar, dengan pula diadakan perjanjian baru nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Reza Perveez Kalia, S.H.. Sampai akhirnya perpanjangan 5 tahun terakhir kami masih berupaya meminta agar harga sewa nya dapat disesuaikan dengan harga pasaran di daerah tersebut.

Sehingga pada tanggal 27 Desember tahun 2021 pihak Ibu Muslichah menghubungi saya via aplikasi chatting Whatss App menanyakan apakah toko untuk tahun berikutnya bisa diteruskan apa tidak? Mohon jawabannya karena ditunggu Indomaret. Lalu pada tanggal 29 Desember tahun 2021 kami berbicara mengenai kelanjutan perpanjangan toko Indomaret dimana Ibu Muslichah menanyakan kepada saya apakah benar katanya toko tersebut mau saya pakai sendiri dan saya katakan "Iya" kalo memang tidak diperpanjang dan Ibu Muslichah juga mengatakan bahwa saya 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 saya menjawab bahwa saya belum tau akan digunakan sebagai apa. Intinya saya mau berbisnis di lokasi tersebut. Dia menyatakan juga bahwa kalo untuk melanjutkan Indomaret tidak akan bisa karena dia yang pegang izin nya, 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 saya menjawab bahwa saya tidak akan buka untuk Indomaret / Alfamart tetapi saya punya pemikiran bisnis lainnya. Akan tetapi yang membuat saya bingung kenapa dia malah menanyakan lagi harga sewa lokasi ditempat saya? Disini saya menyatakan bahwa saya menginginkan kalo pun saya akan menyewakan kepada pihak lain saya menginginkan harga sewa rata-rata disekitar sana.

Selanjutnya dia menjawab bahwa disekitar sana harga rata-ratanya Rp50.000.000,- per tahun. Dan saya jawab lagi bahwa disekitar daerah sana

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

untuk 5 tahun yang lalu (di tahun 2017) ada yang menyewakan lokasi dengan harga Rp100.000.000,- per tahun nya, 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 saya bagaimana? dan saya hanya bilang dari awal bahwa saya menginginkan harga sewa sesuai dengan harga pasar. Lalu dia menyatakan bahwa saya masih mempunyai waktu 5 tahun untuk lokasi tersebut dan saya menjawab bukannya ibu 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 anggep sudah tidak memperpanjang dilokasi saya karena yang bersangkutan menyatakan sudah mendapatkan tempat lain dan hanya tinggal menunggu izinnya.

Sebelumnya pada tanggal 10 Maret 2022, ibu Hj. Muslichah mengirimkan surat dengan KOP CV. EKA JAYA ABADI 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 menakut nakutin kami dengan menyampaikan "kami akan menempuh jalur hukum dengan gugatan ke Pengadilan Negeri Bojonegoro".

Setelah ketiga surat tesebut, 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 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

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)



sebesar 200 juta untuk 5 tahun yang dimana harga tersebut sangat tidak masuk akal.

Kemudian pada tanggal 26 Agustus ibu Muslichah kembali menjawab surat tersebut dengan berpegang teguh tetap dengan harga 200 juta pertahun, selanjutnya kami menjawab surat Ibu Muslichah tersebut pada tanggal 6 september 2022 dengan menurunkan nilai sewa menyewa menjadi 145 Juta per tahun, dan surat ini tidak ditanggapi kembali.

B. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL KOMPETENSI RELATIF (pasal 118 ayat (1) HIR);

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu mengenai kompetensi relative, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimana Tergugat beralamat tinggal, hal tersebut sebagaimana disebut dalam pasal 125 ayat (2) HIR, hal tersebut kami sampaikan karena setelah kami mempelajari alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat selalu menyebutkan suatu Perjanjian Sewa Menyewa nomor 3754 yang dibuat dihadapan Notaris Reza Perveez Kalia,

S.H. pada tanggal 12 September 2007.

Bahwa dalam perjanjian tersebut menyebut para pihak dimana Ny. Hendrijati sebagai Pemberi Sewa dan Ny. Muslichah sebagai penerima sewa, yang mana perjanjian tersebut dapat terjadi karena adanya Surat Kuasa tertanggal 29 Agustus 2007 dimana Ny. Hj. Nadhif Ulfiah Sa'dullah sebagai Pemberi Kuasa dan Ny. Hendrijati sebagai Penerima Kuasa, begitu halnya dengan perjanjian sewa yang ke-2 yaitu perjanjian sewa 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Reza Perveez Kalia, S.H. yang mana merupakan perjanjian baru yang dibuat dan disepakati para pihak.

Bahwa dalam perjanjian sewa ke-2 dilakukan oleh Penggugat (Ny. Muslichah) dan Tergugat (tn. Avis, S.E.), dimana Tergugat dalam hal ini mewakili kepentingan dari pemilik tanah yaitu Ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah dengan dasar surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 12 September 2022.

Bahwa berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 September 2022 itulah Tergugat membuat suatu perjanjian dengan Penggugat karena menjalankan sutau kuasa, yang artinya pada saat perjanjian kedua dibuat Tergugat bukanlah orang yang memiliki kepentingan langsung terhadap obyek tanah dimaksud, melainkan hanya pihak yang mewakili dalam pembuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian sewa-menyewa nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Reza Perveez Kalia, S.H., oleh karenanya Tergugat tidak dapat diposisikan sebagai subyek yang harus tunduk kepada perjanjian-perjanjian tersebut karena Tergugat tidak memiliki kuasa atas obyek tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa karena Tergugat bukanlah pihak yang harus tunduk dan memiliki kepentingan secara langsung terhadap adanya perjanjian sewa-menyewa nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Reza Perveez Kalia, S.H. maka tidaklah tepat jika Tergugat (Tn. Avis, S.E.) dijadikan sebagai subyek "Tergugat" dalam perkara *a quo*.

Bahwa karena Tergugat (Tn. Avis, S.E.) bukanlah subyek yang dapat dijadikan "Tergugat" dalam perkara ini, maka keliru jika menggunakan domisili wilayah hukum Bojonegoro sebagai domisili hukum dalam menggugat Tergugat.

Bahwa karena gugatan ini diajukan diwilayah hukum dimana Tergugat tidak bertempat tinggal maka gugatan ini cacat formil, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim mengesampingkan gugatan ini atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

2. GUGATAN PENGUGAT MENDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK (ERROR IN PERSONA) karena kurangnya pihak (*pluribus litis consortium*).

Bahwa sebagaimana Penggugat sebutkan gugatan ini mengacu kepada Perjanjian Sewa Menyewa nomor 3754 yang dibuat dihadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H. pada tanggal 12 September 2007 yang kemudian dalam perkembangannya telah muncul akta baru nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang mengatur lebih dalam mengenai masa sewa yaitu hanya sampai dengan tahun 2022 dan besaran uang sewa senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibuat dan disepakati oleh para pihak yaitu Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama CV. Eka Jaya Abadi dan Tergugat yang bertindak untuk dan atas nama Nadhif Ulfiah Sa'dullah dengan dasar surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 12 September 2022 dari Nadhif Ulfiah Sa'dullah kepada Tergugat.

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (*pluribus litis consortium*) karena hanya menarik bapak Avis sebagai Tergugat dan ibu Hendrijati sebagai Turut 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

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

telah diperbaharui dengan perjanjian sewa-menyewa nomor nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang mana tanah dan bangunan tersebut merupakan benda tidak bergerak atas nama Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah.

Bahwasebagaimana kami sebutkan dalam alasan eksepsi tentang kompetensi relative diatas tentang Penggugat bukan merupakan subyek yang harus tunduk pada perjanjian sewa-menyewa baik perjanjian pertama (nomor 3754 tanggal 12 September 2007) maupun perjanjian kedua nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017, namun demikian Tergugat merupakan ahli waris yang mana menurut pasal 1381 KUH Perdata dengan meninggalnya salah satu pihak maka tidak serta merta menggugurkan perikatan yang telah dibuat.

Bahwa Ny. Nadhif Ulfiah Sa'dullah telah meninggal dunia pada tahun 2019 dan meninggalkan 4 orang anak sebagai ahli waris, yang mana ke empat anak tersebut seharusnya masuk menjadi pihak yang digugat, namun kenyataanya dalam gugatan tersebut sama sekali tidak menyebutkan ke empat anak dari pemilik tanah sebelumnya, oleh karenanya gugatan ini telah cacat formil karena kurangnya pihak, bahwa karena kurang lengkap pihaknya maka sudah sepatutnya gugatan ini tidak diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT DISUSUN DENGAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL).

a. Gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel karena tidak menjelaskan secara lengkap dan jelas mengenai Legal Standing Penggugat.

Disebutkan dalam gugatan beberapa hal yang merujuk pada suatu jawab jina jawab persuratan mengenai adanya penawaran harga yang mana disebutkan dalam poin 4 hingga 11 dalam gugatan, yang mana kurang lebih menyebutkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menjalin suatu komunikasi membicarakan harga dengan tawar menawar melalui surat.

Hal tersebut juga yang dijadikan salah satu alasan Penggugat mengajukan Gugatan, namun jika ditelusuri lebih lanjut persuratan tersebut terjadi karena hubungan hukum antara CV. EKA JAYA ABADI yang dalam hal ini diwakili oleh Penggugat yang merupakan direktur CV. Eka Jaya Abadi, namun gugatan *a quo* tidak menjelaskan bahwa Penggugat bertindak sebagai perseorangan pribadi atau sebagai direktur CV. Eka Jaya Abadi sehingga gugatan menjadi kabur.

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)



Bahwa karena gugatan tidak jelas atau kabur maka sudah sepatutnya jika majelis hakim mengesampingkan gugatan tersebut atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

b. Gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel karena ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum.

Bahwa keselarasan antara Posita dan Petitum merupakan hal dasar dalam menyusun gugatan agar gugatan jelas dan terang, hal tersebut supaya tidak menjadikan gugatan kabur atau cacat formil.

Bahwa gugatan penggugat kabur karena ketidakselarasan antara Posita dengan Petitum, dalam posita tidak terdapat pembahasan atau alasan mengenai adanya konsinyasi maupun niat untuk konsinyasi sesuai besaran nilai yang ditentukan oleh Penggugat, namun yang Tergugat tidak dapat pahami adalah halmengenai konsinyasi tersebut dimintakan/dimuat dalam beberapa poin Petitum.

Bahwa karena tidak adanya keselarasan antara posita dengan Petitum maka gugatan cacat formil dan menjadi kabur, oleh karenanya telah cukup alasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkannya atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

c. Gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel karena menyebut obyek dengan tidak utuh dan lengkap.

Bahwa gugatan cacat formil karena tidak menyebut secara lengkap dan menyeluruh terhadap apa yang dimintakan oleh Penggugat, dalam posita 1 gugatan, Penggugat hanya menyebutkan obyek tanah SHM 592 berupa tanah dan toko yang beralamat di Jalan Hasyim Asyari No. 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, tidak disebutkan secara lengkap dan menyeluruh mengenai kondisi tanah tersebut berbatasan dengan apa.

Bahwa karena gugatan ini disusun tidak dengan lengkap dan menyeluruh dalam penyebutannya maka gugatan ini merupakan gugatan yang cacat formil, sehingga haruslah dikesampingkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

d. Gugatan penggugat telah tidak jelas karena didasarkan pada perjanjian yang telah dijalankan.

Bahwa gugatan penggugat didasarkan kepada suatu perjanjian sewa menyewa 3754 yang dibuat dihadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H. pada tanggal 12 September 2007 yang kemudian dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkembangannya telah terjadi suatu kesepakatan lanjutan yaitu akta nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang secara jelas mengatur mengenai masa sewa sejak 12 September 2007 sampai dengan 12 September 2022 dengan nilai sewa sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Bahwa Perjanjian sewa menyewa yaitu akta nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 telah tunai dijalankan oleh para pihak tanpa suatu hambatan dan masalah apapun, justru karenanya Penggugat meminta untuk kembali ditambah masa sewanya hingga tahun 2022 namun Penggugat tidak menyanggupi untuk membayar nilai sewa yang diajukan oleh Tergugat, sehingga muncul suatu gugatan yang saat ini sedang berjalan yang mendasarkan gugatan tersebut kepada akta 3754 pada tanggal 12 September 2007 yang sejatinya telah digugurkan dengan akta 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017.

C. DALAM POKOK PERKARA (KONVENS).

1. Hal-hal yang disampaikan Tergugat pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang Tergugat sampaikan pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban Tergugat.
3. Tidak benar apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil positanya nomor 1 gugatan, dalam posita gugatannya nomor 1 Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat merupakan penyewa SHM nomor 592 berupa tanah dan bangunan toko yang terletak di Jalan Hasyim Asyari No. 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, namun dapat kami bantah dan jelaskan bahwa fakta yang sebenarnya adalah Penggugat bertindak sebagai direktris untuk dan atas nama CV. EKA JAYA ABADI yang menyewa sebidang tanah dan bangunan SHM 592 yang terletak di Jalan Hasyim Asyari No. 16 A, Desa Kauman, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro;
4. Tidak benar apa yang didalilkan Penggugat dalam dalil positanya nomor 2 yang menyebutkan "...telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, dst..." yang mana dalil tersebut merupakan dalil yang sumir karena tidak disebutkan secara jelas dan rinci siapa kedua belah pihak yang dimaksud, jika yang dimaksud adalah Tergugat (Tn. Avis, S.E.) maka hal tersebut sangatlah mengada-ada, Tergugat tidak pernah menjadi pihak

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)



dalam Perjanjian sewa tertanggal 12 September 2007 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

5. Tidak benar dan tidak pernah terjadi, apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil positanya nomor 3, Penggugat ngelantur dan mengada-ada dengan menyebutkan bahwa “sesuai **Pasal 2 (dua)** Perjanjian Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007 yang berbunyi: Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak berakhir selama jangka waktu tersebut dimuka, 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.” Faktanya apa yang didalilkan Penggugat tersebut tidak pernah ada;
6. Bahwa terhadap posita gugatan nomor 4 (empat) sampai dengan nomor 11 (sebelas) Tergugat menanggapinya demikian;
 - a. Dalam semua surat menyurat yang disampaikan kepada Tergugat, Penggugat telah secara tegas dan terang mengakui kedudukannya bertindak sebagai direktur CV. Eka Jaya Abadi, yang mana jika hal tersebut dijadikan alasan dalam menggugat maka antara surat-surat tersebut dan gugatan ini tidak saling berhubungan, karena dalam Gugatan ini Ny. Hj. Muslichah bertindak sebagai orang pribadi (perseorangan), sedangkan surat-surat tersebut dikirimkan atas nama CV. Eka Jaya Abadi yang kebetulan direkturnya adalah Ny. Hj. Muslichah.
 - b. Dalam dalil-dalil yang ditulis mengenai Surat menyurat tersebut sangat jelas menggambarkan bahwa Tergugat (Tn. Avis, S.E.) merupakan orang yang selalu membuka pintu diskusi/musyawarah secara kekeluargaan untuk memberikan solusi terbaik bagi semua pihak, dimana harga yang diharapkan oleh Tergugat (Rp. 200 juta per tahun) merupakan harga pasaran wajar di tempat dan lingkungan obyek tanah berada, dengan segala kelebihan dan kekurangan terhadap fisik tanah dan bangunan tersebut, jikapun Penggugat memiliki argument lain dalam penentuan harga maka hal tersebut tetap dapat di diskusikan untuk mencapai kesepakatan bersama;
 - c. Terlihat ketidakpastian dan plin-plan dari Pengugat bahwa dalam surat menyurat Penggugat menawarkan harga senilai Rp. 80 juta per tahun atau Rp. 400.000.000,- per (5) lima tahun, namun dalal petitumnya Tergugat meminta majelis hakim untuk mengabulkan permintaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang mau menitipkan uang konsinyasi senilai Rp. 125.000.000,-, hal tersebut sangat bertolak belakang, apalagi konsinyasi yang dimintakan dalam petitum tidak pernah dibahas sama sekali dalam posita.

7. Posita nomor 14 tidak jelas dan kabur karena tidak menjelaskan gugatan mana yang dimaksud;

DALAM REKONVENSİ

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 Penggugat Rekonvensi 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 Penggugat Rekonvensi dan ketiga saudara lainnya;
4. 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.
5. Bahwa selain perjanjian Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007 dalam perkembangannya pada tahun 2017 atas kesepakatan kedua belah pihak diadakan perjanjian sewa menyewa nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Reza Perveez Kalia, S.H. yang berisi mengenai harga dan jangka berakhirnya sewa;
6. Bahwa setelah terjadi komunikasi antara Penggugat dan Tergugat tidak tercapai kesepakatan mengenai harga sewa dimaksud, yang mana Tergugat menginginkan biaya sewa menyewa mengikuti harga pasar yaitu Rp. 200 juta berdasarkan kesepakatan Penggugat Konvensi beserta ketiga saudaranya;
7. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi tidak mau 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);

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

8. Bahwa hal tersebut pernah dikomunikasikan dengan Tergugat Rekonvensi Ny. Hj. Muslichah mengenai tanah dan bangunan tersebut akan dipergunakan sebagai usaha keluarga namun Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkannya;
9. Bahwa dalam Perjanjian Nomor 3754 pada tanggal 12 September 2007 berisi mengenai perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah Hak Milik nomor 592/Desa Kauman, yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Bojonegoro, Desa Kauman seluas 311 (tiga ratus sebelas) meter persegi yang dibuat oleh Turut Tergugat berdasarkan surat kuasa tertanggal 29 Agustus 2007.
10. Bahwa untuk melindungi hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi tentang pemanfaatan obyek sengketa secara ilegal serta kepastian hukum setelah putusan berkekuatan hukum tetap terhadap pemanfaatan Obyek sengketa maka kami memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara Gugatan Wanprestasi No.36/Pdt.G/2022/PN.Bjn untuk dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) pada 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
11. Bahwa saat ini tanpa suatu alas hak yang sah dan secara melawan hukum Penggugat telah memanfaatkan tanah dan bangunan dengan tetap menjalankan usahanya sebagai Indomaret pada obyek sengketa berada, dan hal tersebut telah membawa kerugian kepada Penggugat Rekonvensi yang hingga hari ini tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa dimaksud;
12. 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 yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada tergugat setiap bulannya sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap,

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)



terhitung sejak habis masa sewa per tanggal 12 September 2022 hingga saat ini.

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, atau setidaknya 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 dalam Konvensi atau Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi/Termohon dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi 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 hukum menguasai sebidang tanah dan bangunan secara melawan hak;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan SHM 592 atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah 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

4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 7 hari (7x24 Jam) sesaat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau

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

Menimbang, bahwa sampai batas waktu yang ditentukan, Turut Tergugat tidak juga mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut diatas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Repliknya tanggal 27 Oktober 2022, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selanjutnya mengajukan dupliknya tanggal 3 November 2022, yang untuk meringkas putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut selengkapannya sebagaimana dalam sistem elektronik/e-court dan juga terlampir dalam berkas perkara ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya mengajukan keberatan (eksespsi) perihal kewenangan relatif, maka Majelis telah mempertimbangkan dan memutusnya dalam putusan sela tanggal 10 Nopember 2022 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili secara relative tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bojonegoro berwenang mengadili perkara *a quo* dan memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir

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

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 3754 tanggal 12 September 2007 yang di buat oleh Kantor Notaris Reza Perveez Kalia, SH, diberi pertanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa nomor 86/TX/2017 tanggal 12 September 2017 yang di buat oleh Kantor Notaris Reza Perveez Kalia, SH, diberi pertanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran sewa menyewa sesuai dengan Akta perpanjangan sewa menyewa no 3754 tertanggal 12 September 2007 dengan masa perpanjangan sewa menyewa mulai tanggal 12-9-2017 s/d 12-9-2022, senilai Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) yang di buat oleh Kantor Notaris Reza Perveez Kalia, SH, diberi pertanda P-3;
4. Fotokopi dari asli Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Komanditer CV EKA JAYA ABADI nomor : 31, tanggal 21 Januari 2021 yang di buat oleh Kantor Notaris Siti Nurul Hidajah, SH, M.Kn dan Berupa foto copy dari asli Akta Perseroan Komanditer CV EKA JAYA ABADI Nomor : 3844 tanggal 17 September 2007 yang di buat oleh Kantor Notaris Reza Perveez Kalia, SH, diberi pertanda P-4;
5. Fotokopi dari copy dari screan shot chatting aplikasi Whatsapp (WA) dari Penggugat kepada Tergugat (Bapak AVIS) tanggal 03 November 2021 jam 14;44 WIB. Chatting tersebut tidak pernah dibalas Bapak AVIS, diberi pertanda P-5;
6. Fotokopi dari screan shot chatting aplikasi Whatsapp (WA) dari Penggugat kepada Tergugat (Bapak AVIS) tanggal 21 Mi 2022 jam 07; 17 WIB. Chatting tersebut tidak pernah dibalas Bapak AVIS, diberi pertanda P-6;
7. Fotokopi dari screan shot chatting aplikasi Whatsapp (WA), diberi pertanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi surat permohonan perpanjangan sewa menyewa tanah dan bangunan kepada pihak satu / pihak yang menyewakan / ahli waris dari pemilik tanah SHM 592, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2027, surat tersebut di kirim via J&T tanggal 09 Maret 2022 dan di terima oleh Bapak AVIS tanggal 11 Maret 2022, diberi pertanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi surat pemberitahuan kedua permohonan perpanjangan sewa menyewa tanah dan bangunan kepada pihak satu / pihak yang menyewakan / ahli waris dari pemilik tanah SHM 592, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari tahun 2022 sampai dengan tahun

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

- 2027, surat tersebut di kirim via J&T tanggal 14 Mi 2022 dan di terima oleh Bapak AVIS tanggal 17 Mi 2022, diberi pertanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi surat pemberitahuan ketiga permohonan perpanjangan sewa menyewa tanah dan bangunan kepada pihak satu / pihak yang menyewakan / ahli waris dari pemilik tanah SHM 592, dengan jangka waktu selama 5 tahun mulai dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2027, surat tersebut di kirim via J&T tanggal 25 Juli 2022 dan di terima oleh Bapak AVIS tanggal 27 Juli 2022, diberi pertanda P-10;
 11. Fotokopi dari fotokopi surat jawaban atas surat dari bapak AVIS tanggal 02 Agustus 2022, surat tersebut di kirim via J&T tanggal 11 Agustus 2022 dan sudah di terima adalah di atas pintu depan rumah tanggal 13 Agustus 2022, diberi pertanda P-11;
 12. Fotokopi dari fotokopi surat jawaban atas surat dari bapak AVIS tanggal 22 Agustus 2022, surat tersebut di kirim via J&T tanggal 27 Agustus 2022 dan di terima oleh Bapak AVIS tanggal 29 Agustus 2022, diberi pertanda P-12;
 13. Fotokopi dari asli surat jawaban dari Tergugat atas jawaban surat perpanjangan sewa yang di buat oleh AVIS SE di Jakarta tanggal 02 Agustus 2022, diberi pertanda P-13;
 14. Fotokopi dari asli surat jawaban dari Tergugat atas jawaban surat tanggal 11 Agustus 2022 yang di buat oleh AVIS SE di Jakarta tanggal 22 Agustus 2022, diberi pertanda P-14;
 15. Fotokopi dari asli surat jawaban dari Tergugat atas jawaban surat tanggal 26 Agustus 2022 yang di buat oleh AVIS SE di Jakarta tanggal 06 September 2022, diberi pertanda P-15;
 16. Fotokopi dari asli salinan putusan sela Pengadilan Negeri Bojonegoro, Putus tanggal 08 November 2022, diberi pertanda P-16;
 17. Fotokopi dari asli Perpanjangan perjanjian Waralaba Indomaret Hasyim **Ashari** 16 A Bojonegoro dengan nomor 040/WR-CLG/GRS/X/2017 antara PT Indomarco **Prismatama** dengan CV Eka Jaya Abadi pada tanggal 17 Oktober 2017, diberi pertanda P-17;
 18. Fotokopi dari asli Perpanjangan perjanjian Waralaba Indomaret Hasyim **Ashari** 16 A Bojonegoro dengan nomor 879/WR-CLG/JBG/X/2022 antara PT Indomarco Prismatama dengan CV Eka Jaya Abadi pada tanggal 12 Oktober 2022, diberi pertanda P-18;

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

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

1. Fotokopi dari asli Akta Sertipikat tanah SHM nomor 592 Desa Kauman, seluas 311 M2 atas nama Ny. Nadif Ulfiah Sa'dullah, diberi pertanda T-1;
2. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor 3754 tanggal tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh Kantor Notaris Reza P. Kalia, SH., diberi pertanda T-2;
3. Fotokopi dari asli Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa menyewa Nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh Kantor Notaris Reza P. Kalia, SH., diberi pertanda T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi pembayaran perpanjangan sewa dari Ibu Hj.Muslichia senilai Rp107.500.000,00, diberi pertanda T-4;
5. Fotokopi dari asli Surat menyurat antara Penggugat dengan Tergugat, diberi pertanda T-5;
6. Print out hasil cetak dari situs jasa broker penyewaan tanah terkemuka dan terpercaya, diberi pertanda T-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Akta lahir pak Avis dan keiga saudara yang kesemuanya merupakan anak kandung dari pasangan Bapak H. Sa'dullah Sulchan dan Ibu Nadhif Ulfiah Sa'dullah, diberi pertanda T-7;
8. Fotokopi dari asli Kartu Keluarga Tergugat, diberi pertanda T-8;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan tidak mengajukan saksi dan hanya mengajukan ahli sebagai berikut:

1. Vedhasari Puspita, SH., M.M, M.Kn., dibawah sumpah memberikan pendapatnya sebagai berikut:
 - Bahwa ahli adalah Notaris yang diberikan tugas Berdasarkan Surat Tugas Nomor: 031/INI/BJN/XI/2022 tertanggal 30 November 2022 yang dikeluarkan oleh Pengurus Daerah Kabupaten Bojonegoro Ikatan Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI) untuk memberikan pendapat dalam perkara gugatan ini;
 - Bahwa ahli hendak memberikan pendapatnya terkait perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3754 tanggal 12 September 2007 dan Isi Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 dan perjanjian tersebut telah sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli telah membaca perjanjian tersebut dan ahli berpendapat bahwa berdasarkan pasal 1338, suatu perjanjian yang disepakati kedua belah pihak maka mengikat kedua belah pihak tersebut;
- Bahwa jika ada addendum atas perjanjian tersebut maka addendum tersebut harus dinyatakan secara tegas;

Menimbang, bahwa atas pendapat ahli tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi keberatan mengenai Ahli yang berpendapat perjanjian tersebut adalah sah karena hal tersebut kewenangan Majelis;

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

1. Bagus, S.H., dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah adik kandung dari Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui perihal perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3754 tanggal 12 September 2007 dan Isi Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa Nomor 3754 tanggal 12 September 2007 adalah antara orang tua saksi dengan Penggugat;
- Bahwa setelah perjanjian ditandatangani, keluarga saksi berkeberatan dengan isi perjanjian karena dalam perjanjian tersebut mengatur jangka waktu sewa selama 20 (dua puluh) tahun sedangkan keluarga maunya jangka waktu sewa hanya 5 (lima) tahun dan selanjutnya harus diadakan perjanjian ulang;
- Bahwa slain itu, keluarga juga tidak setuju dengan nominal harga sewa yang menurut keluarga sangat murah jika dibandingkan dengan bangunan-bangunan yang lokasinya berdekatan dengan bangunan yang menjadi objek sewa;
- Bahwa oleh karena itu diadakan perubahan perjanjian dan dituangkan dalam Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 86/IX/2017 tanggal 12 September 2017 yang intinya merubah jangka waktu dan nominal harga sewa;

menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan ahli yang telah memberikan pendapatnya sebagai berikut:

1. Dr. Bernadeta Resti Nurhayati, S.H., M.Hum, dibawah sumpah memberikan pendapatnya sebagai berikut:

- Bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara para pihak berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum;
- Bahwa apapun yang diperjanjikan, sepanjang telah disepakati para pihak maka akan mengikat para pihak tersebut;
- Bahwa berdasarkan prinsip kesepakatan itu pula, para pihak dapat sewaktu-waktu mengubah isi perjanjian sepanjang kedua belah pihak bersepakat;
- Bahwa addendum atau perubahan perjanjian, dapat meniadakan perjanjian lama, atau dapat meniadakan sebagian perjanjian yang lama;

Menimbang, bahwa atas pendapat ahli tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 19 Desember 2022 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya;

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 mengajukan keberatan (eksepsi) sebagai berikut;

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bojonegoro tidak berwenang mengadili perkara aquo karena Tergugat berdomisili di Jakarta Barat sehingga gugatan harus diajukan di pengadilan Negeri Jakarta Barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan aquo kurang pihak karena dalam perjanjian Sewa Menyewa nomor 3754, yang menyewakan objek sewa adalah Nadhif Ulfiah Sa'dullah sedangkan Tergugat adalah salah satu anak dari Nadhif Ulfiah Sa'dullah, dimana saat ini Nadhif Ulfiah Sa'dullah telah meninggal dunia, sehingga jika Penggugat mengajukan gugatan, semua ahli waris Nadhif Ulfiah Sa'dullah harus menjadi pihak dalam gugatan aquo;

3. Bahwa gugatan Pengkuat tidak jelas (obscuur libel);

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

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bojonegoro tidak berwenang mengadili perkara aquo karena Tergugat berdomisili di Jakarta Barat sehingga gugatan harus diajukan di pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempelajari bukti-bukti dari penggugat maupun Tergugat, terutama bukti surat berupa perjanjian nomor 3754 yang dibuat dihadapan Notaris Reza P Kalla, S.H., dan menemukan bahwa di pasal 14 perjanjian tersebut disebutkan bahwa "tentang akta ini dengan segala akibat hukumnya, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro;

Menimbang, bahwa dari pasal tersebut, Majelis berpendapat bahwa telah jelas bahwa para pihak telah bersepakat jika ada permasalahan, maka akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Bojonegoro;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa keberatan mengenai tidak berwenang ini harus ditolak;

2. Bahwa gugatan aquo kurang pihak karena dalam perjanjian Sewa Menyewa nomor 3754, yang menyewakan objek sewa adalah Nadhif Ulfiah Sa'dullah sedangkan Tergugat adalah salah satu anak dari Nadhif Ulfiah Sa'dullah, dimana saat ini Nadhif Ulfiah Sa'dullah telah meninggal dunia, sehingga jika Penggugat mengajukan gugatan, semua ahli waris Nadhif Ulfiah Sa'dullah harus menjadi pihak dalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat yang mendasarkan dalilnya pada perjanjian nomor 3754 yang dibuat dihadapan Notaris Reza P Kalla, S.H.,;

Menimbang, bahwa Majelis mendapati bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian sewa menyewa antara CV. Eka Jaya Abadi yang diwakili oleh Direktrisnya yaitu Penggugat dengan suami istri H. Sa'dullah Sulchan dan Nadif Ulfiah Sa'dullah yang diwakili oleh kuasanya yaitu Hendrijati;

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

Menimbang, bahwa ternyata H. Sa'dullah Sulchan dan Nadif Ulfiah Sa'dullah telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat seharusnya yang menjadi Tergugat adalah para ahli waris H. Sa'dullah Sulchan dan Nadif Ulfiah Sa'dullah;

Menimbang, dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Tergugat, ternyata H. Sa'dullah Sulchan dan Nadif Ulfiah Sa'dullah memiliki anak-anak yang lain selain daripada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya seluruh ahli waris H. Sa'dullah Sulchan dan Nadif Ulfiah Sa'dullah, maka gugatan menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi ini harus dikabulkan

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu keberatan (eksepsi) telah dikabulkan, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lagi keberatan (eksepsi) untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dikabulkan, maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dikabulkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan pokok perkara tidak dipertimbangkan, maka Majelis juga tidak perlu mempertimbangkan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat 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), Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp465.000,00 (empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022, oleh Estafana Purwanto, 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 pada diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2022 oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Tri Wahjuni Sarworini, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, secara elektronik dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd.

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

Ttd.

Sonny Eko Andrianto, S.H.,

Hakim Ketua,

Ttd.

Estafana Purwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Tri Wahjuni Sarworini, S.H.,

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp. 50.000,00
3. Penggandaan	: Rp. 35.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp. 300.000,00
5. PNPB	: Rp. 20.000,00
6. Materai	: Rp. 20.000,00
7. Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,00
Jumlah	: Rp. 465.000,00

(empat ratus enam puluh lima 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)