



PUTUSAN
Nomor 379 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT DINAMIKA KARYA UTAMA, berkedudukan di Jakarta, berkantor di di Pemasaran Proyek Great Western Resort, Jalan M.H. Thamrin Km 2.7 Tangerang 15143, Serpong, Tangerang, diwakili oleh Irwan, S.E., M.M., M.B.A., Direktur PT Dinamika Karya Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Kartika Putri Yosodiningrat, S.H., L.L.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Twin Plaza Hotel, Gedung Henry Yoso Center, Jalan S. Parman Kavling 93-94, lantai 23, Slipi, Jakarta Barat 11420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

L a w a n

PT WAHANA BINTANG CEMERLANG, berkedudukan di Taman Sari Bawah Nomor 1859 RT.11 RW.20, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung, Jawa Barat, yang diwakili oleh Hendri Henricus Bratakusumah, selaku Direktur;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3076 K/PDT/2015., tanggal 11 Februari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, pembangunan, industri, percetakan, pengangkutan darat, perbengkelan, pertambangan dan pertanian yang

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didirikan berdasarkan Akta Nomor 29, tertanggal 24 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Rose Takarina, S.H., Notaris di DKI Jakarta;

2. Bahwa Tergugat adalah suatu perseroan yang bergerak di bidang properti selaku pemilik bangunan Shopping Mall Great Western Resort, yang berlokasi di Jalan MH. Thamrin Km. 2.7, Kelurahan Panunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kotamadya Tangerang;
3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan suatu Perjanjian Sewa Menyewa Ruang di Great Western Resort yang dituangkan melalui Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang di Great Western Resort Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 (Perjanjian Sewa Menyewa);
4. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut merupakan suatu perikatan dimana Tergugat setuju dan sepakat untuk menyewakan ruangan yang dimilikinya di Great Western Resort kepada Penggugat, dan Penggugat sepakat dan setuju untuk menyewa ruangan berdasarkan Surat Pesanan Nomor RT-0313, tanggal 3 Oktober 2013;
5. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa mengenai objek perjanjian, telah mengatur secara tegas dan jelas mengenai unit dan spesifikasi ruangan yang telah disepakati dan disetujui oleh Penggugat dan Tergugat untuk disewa oleh Penggugat, sebagai berikut:
 - Lantai : Lower Ground
 - Blok/Nomor : AT/02
 - Type : Big Shop
 - Luas : 1032,87 m²

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa tersebut juga telah mengatur secara tegas dan jelas bahwa ruangan yang disewa oleh klien kami tersebut telah ditetapkan untuk digunakan sebagai unit usaha untuk tempat hiburan (billiard dan cafe);

6. Bahwa kemudian dalam Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa juga telah mengatur secara tegas dan jelas mengenai jangka waktu sewa, yaitu selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018;
7. Bahwa sejak ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Penggugat selaku pihak penyewa telah melaksanakan keseluruhan kewajiban yang timbul, sebagaimana yang telah diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa, diantaranya Penggugat telah melaksanakan kewajiban mengenai persyaratan pembayaran uang sewa, pembayaran service

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017

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

charge, security deposit, pembayaran biaya penggunaan listrik, pembayaran biaya-biaya lain, pembayaran biaya tambahan dan pembayaran pajak-pajak, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa;

8. Bahwa selain itu Penggugat juga telah memenuhi kewajiban dengan melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Sewa Menyewa, Penggugat juga telah melakukan penataan dan penggunaan ruangan sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat juga telah melaksanakan keseluruhan kewajiban yang timbul sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa;
10. Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan keseluruhan kewajiban yang timbul berdasarkan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, maka tentu saja secara hukum Penggugat memiliki hak untuk menempati dan mempergunakan ruangan di Great Western Hotel & Resort selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018 sebagaimana yang telah diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa;
11. Bahwa meskipun secara hukum Penggugat memiliki hak untuk menempati dan mempergunakan ruangan tersebut, Tergugat melalui Surat Nomor 032/Dir.Wil/IV/2014 dengan Hal: "Ruang WBC Billiard & Cafee tertanggal 2 April 2014 dan melalui Surat Nomor 041/Dir.Wil/IV/2014 dengan Hal: "Ruang WBC Billiard & Cafee tertanggal 14 April 2014, telah mengirimkan surat yang berisi permintaan dari Tergugat agar Penggugat bersedia untuk memindahkan/merelokasi ruangan yang saat ini ditempati oleh klien kami untuk penggunaan unit usaha tempat hiburan (billiard dan cafe);
12. Bahwa atas permintaan Tergugat sebagaimana poin 11 gugatan di atas, Penggugat telah mengirimkan jawaban dan tanggapan secara tertulis melalui Surat Nomor 024/WBC/SPB/HHB/IV/2014, tertanggal 28 April 2014 dengan perihal: Pemindahan Ruang WBC Billiard Cafe, dimana di dalam Surat tersebut Penggugat pada dasarnya menyatakan kekecewaannya akan sikap Tergugat yang tidak menghormati dan menghargai Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi Penggugat dengan iktikad baik tetap menghargai dan menghormati Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan bersedia untuk memenuhi permintaan Tergugat untuk dilakukan

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017

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)



relokasi/pemindahan, asalkan Tergugat terlebih dahulu memenuhi kewajiban Tergugat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa mengenai relokasi ruangan sebagai berikut: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasi ruangan, untuk hal tersebut maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberikan kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran kompensasi biaya relokasi";

13. Bahwa dengan demikian Penggugat sebagaimana isi Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa tidak keberatan dan/atau menyetujui apabila Tergugat ingin melakukan relokasi ruangan yang telah menjadi hak dari Penggugat untuk menempati dan mempergunakannya, dengan persyaratan Penggugat diberikan prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya dan Tergugat memberikan kompensasi biaya relokasi kepada Penggugat;
14. Bahwa atas jawaban dan tanggapan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Tergugat melalui kuasa hukumnya malah mengirimkan somasi dan peringatan kepada Penggugat melalui Surat Nomor 06/R-SS/RJS/VI/2014, tertanggal 30 Mei 2014 serta Surat Nomor 07/R-SS/RJS/V/2014, tertanggal 2 Juni 2014 dengan Perihal ralat/perbaikan Surat Somasi dan peringatan Nomor 06/R-SS/RJS/VI/2014 pada angka 4 butir e;
15. Bahwa sekali lagi Penggugat menegaskan, secara hukum Penggugat memiliki hak untuk menempati dan menggunakan ruangan tersebut untuk penggunaan unit usaha tempat hiburan (Billiard dan Cafe) selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018, apabila Tergugat tetap memaksakan untuk melakukan relokasi atas ruangan tersebut maka Tergugat harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa;
16. Bahwa sekitar tanggal 19 bulan Juni 2014 Tergugat menunjukkan iktikad tidak baik dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, meskipun Tergugat belum memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat secara sepihak telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan melakukan tindakan pengosongan, pembongkaran bahkan perusakan

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



terhadap property-property milik Penggugat yang berada di dalam ruangan tersebut. Tindakan tersebut dilakukan Tergugat untuk memuluskan niatnya melakukan relokasi atau pemindahan atas ruangan tersebut, Tergugat telah melakukan perusakan terhadap keseluruhan interior ruangan tersebut yang keseluruhan biaya pembangunan desain interior dalam ruangan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat;

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang melakukan tindakan pengosongan, pembongkaran bahkan perusakan terhadap property-property milik Penggugat yang berada di dalam ruangan tersebut membuat Penggugat tidak dapat menempati dan menggunakan ruangan tersebut sebagaimana isi Perjanjian Sewa Menyewa, dengan demikian Tergugat dengan iktikad tidak baik telah melakukan suatu perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat;
18. Bahwa dengan tidak dapatnya Penggugat menempati dan menggunakan ruangan tersebut sebagaimana isi Perjanjian Sewa Menyewa akibat dari perbuatan Tergugat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji). Tergugat dengan berbagai macam cara berusaha untuk tidak menaati dan melaksanakan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, salah satunya yaitu dengan membuat tidak dapat dipergunakannya lagi ruangan tersebut oleh Penggugat;
19. Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat telah sah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:
"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal";
20. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah sah secara hukum, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya dan pihak-pihak tersebut harus tunduk dan patuh terhadap perjanjian yang telah dibuat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan:
 - Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

Oleh karenanya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, maka Tergugat seharusnya melaksanakan dan menaati Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan iktikad baik;

21. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan iktikad baik oleh Tergugat, maka Tergugat telah nyata melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara;
22. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat dengan iktikad baik melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Otto Cornelis Kaligis & Associates, telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini secara damai dengan mengirimkan Surat Nomor 895/OCK.V/2014, tertanggal 6 Mei 2014 dengan perihal: Undangan Mediasi dan Surat Nomor 1338/OCK.VII, tertanggal 10 Juli 2014 dengan perihal: Somasi, akan tetapi kedua surat tersebut tidak mendapatkan tanggapan positif dari Tergugat;
23. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah menimbulkan suatu kerugian yang dialami oleh Penggugat, sehingga sangatlah wajar apabila Penggugat meminta Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat yang berupa ganti rugi biaya, kerugian dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.
Pasal 1239 KUHPerdara menyatakan bahwa: "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya";
Sedangkan Pasal 1243 KUHPerdara, menyatakan: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";
Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) Tergugat sebagaimana tersebut di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perincian kerugian yang ditimbulkan tersebut adalah sebagai berikut;

Ganti kerugian berupa:

a. Penggantian biaya dan kerugian

Bahwa setelah terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat dalam menjalankan unit kegiatan usahanya untuk pemanfaatan ruangan yang telah disewa tersebut untuk unit kegiatan usaha hiburan (billiard dan cafe), telah mengeluarkan biaya dengan perincian sebagai berikut:

1. Biaya untuk pembayaran sewa ruangan:

- 1 Oktober 2013 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102725;
- 1 November 2013 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102733;
- 1 Desember 2013 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102741;
- 1 Januari 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102745;
- 1 Februari 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102754;
- 1 Maret 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102765;
- 1 April 2014 sebanyak Rp22.723.200,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT102773;
- 1 Mei 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran bulan Mei 2014 dan Invoice tidak kami terima;

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat untuk biaya pembayaran sewa ruangan = Rp181.785.180,00 (Total Kerugian 1);

2. Biaya untuk pembayaran *service charge*:

- 1 Oktober 2013 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran Invoice Nomor 1263/INV-MKM/X/13;
- 1 November 2013 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran Invoice Nomor 1272/I NV-M KM/XI/13;
- 1 Desember 2013 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran Invoice Nomor 1279/INV-MKM/XII/13;
- 1 Januari 2014 sebanyak Rp11.361.600,00 untuk pembayaran Invoice Nomor 1279/I NV/M KM/II/14;

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017

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 Februari 2014 sebanyak Rp11.367.600,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor *Billing Statement* IV/128153;
- 1 Maret 2014 Rp11.367.600,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor *Billing Statement* IV/128466;
- 1 April 2014 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran Nomor *Billing Statement* IV128695 sebanyak Rp11.067.600,00;
- 1 Mei 2014 sebanyak Rp11.361.570,00 untuk pembayaran bulan Mei karena *Invoice* tidak diterbitkan oleh PT DKU;

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat untuk biaya pembayaran *service charge* = Rp90.928.650,00 (Total Kerugian 2);

3. Biaya untuk pembayaran *Security Deposit* dan *Fitting Out Billiard*

- Pembayaran *Security Deposit* sebanyak Rp25.000.000,00 via BG BCA Nomor B1352187 tanggal 14 Desember 2011;
- Pembayaran *Fitting Out Billiard* sebanyak Rp15.000.000 via BG BCA Nomor B1352191, tanggal 23 Desember 2011;

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat untuk biaya *Security Deposit* dan *Fitting Out Billiard* = Rp40.000.000,00 (Total Kerugian 3);

4. Biaya Pembayaran Penggunaan *Utility* (Listrik, Air dan TV berlangganan)

- 1 November 2013 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV127409 sebanyak Rp10.287.400,00;
- 1 Desember 2013 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV27643 sebanyak Rp10.148.100,00;
- 1 Januari 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128049 sebanyak Rp8.470.800,00;
- 1 Februari 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128154 sebanyak Rp12.864.700,00;
- 1 Maret 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128467 sebanyak Rp9.482.000,00;
- 1 April 2014 pembayaran untuk *Invoice* No IV128917 sebanyak Rp10.070.200,00;
- 1 Mei 2014 pembayaran untuk seluruh *utility* sebanyak Rp10.100.000,00 *Invoice* tidak diterbitkan oleh Tergugat);

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat untuk biaya pembayaran penggunaan *utility* = Rp71.783.200,00 (Total

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017

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)



Kerugian 4);

5. Biaya yang timbul untuk investasi pembangunan, perbaikan dan penataan ruangan:

- Pekerjaan Sipil berikut peredam suara (VIP Room):
1000 m² x Rp2.750.000,00 = Rp2.750.000.000,00
- Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal
1 lot = Rp 550.000.000,00
- Pekerjaan Interior
1000 m² – 165 m² x Rp3.500.000,00 = Rp2.922.500.000,00

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat untuk biaya investasi pembangunan, perbaikan dan penataan ruangan = Rp6.222.500.000,00 (Total Kerugian 5);

6. Kerugian yang timbul bagi Penggugat akibat operasional terganggu karena sering buka tutup usaha sebesar = Rp1.000.000.000,00 (Total Kerugian 6);

Sehingga total pembayaran ganti kerugian berupa penggantian biaya dan kerugian yang harus diganti oleh Tergugat akibat perbuatan Ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukannya adalah sebesar:

Keterangan	Nominal Kerugian
Total Kerugian 1	Rp 181.785.180,00
Total Kerugian 2	Rp 90.928.650,00
Total Kerugian 3	Rp 40.000.000,00
Total Kerugian 4	Rp 71.783.200,00
Total Kerugian 5	Rp6.222.500.000,00
Total Kerugian 6	Rp1.000.000.000,00
Total Keseluruhan	Rp7.606.997.030,00

b. Penggantian Kerugian Akibat Keuntungan yang Seharusnya Diperoleh
Bahwa apabila Tergugat tidak melaksanakan suatu perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji), maka keuntungan yang bisa didapatkan oleh Penggugat apabila unit usaha (biliar dan cafe) tersebut berjalan selama lima tahun, sebagai berikut:

- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun:
 - Keuntungan bersih Penggugat dari unit usaha tersebut setiap bulannya sebesar Rp200.000.000,00;
 - Penggugat telah menjalankan unit usaha tersebut selama 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan) bulan, 5 (lima) tahun = 60 bulan, sehingga apabila Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berjalan dengan lancar maka seharusnya Penggugat memperoleh keuntungan dari unit usaha (biliar dan cafe) tersebut selama 60 bulan - 8 bulan = 52 bulan lagi;

- Dengan demikian rincian perhitungan keuntungan bersih yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) adalah Rp200.000.000,00 x 52 bulan = Rp10.400.000.000,00;

Dalam Provisi

24. Bahwa guna menjamin kepastian hukum dan azas keadilan bagi Penggugat serta untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

- Melarang Tergugat dan/atau pihak yang mendapatkan hak darinya untuk menyewakan kembali, menempati, memanfaatkan dan menggunakan serta melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ruangan di *Great Western Resort* dengan spesifikasi sebagai berikut: Lantai: *Lower Ground*, Blok/Nomor AT/02, Type: Big Shop, Luas: 1032,87 m², sebagaimana yang termaktub di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013, selama proses perkara berlangsung sampai dengan adanya pemberian ganti rugi Tergugat kepada Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Pemohonan Sita Jaminan

25. Bahwa yang dimaksud *conservatoir beslag* adalah sita yang diletakkan pada barang tidak bergerak milik Tergugat, di mana tujuan sita *conservatoir* ini adalah agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusionir*) di kemudian hari, dan dikhawatirkan Tergugat akan memindahtangankan, menjual dan atau mengalihkan barang tersebut sebelum adanya putusan Pengadilan;

Mengenai sita *conservatoir* ini diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR *juncto* Pasal 261 ayat (1) Rbg, dimana pengertian menurut pasal tersebut adalah:

- Menyita barang debitor (Tergugat) selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;

Bahwa agar terhadap gugatan Penggugat nantinya tidak akan sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan

Halaman 10 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang perinciannya akan Penggugat susulkan pada saat proses pemeriksaan;

Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)

26. Bahwa gugatan disertai alas bukti otentik memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon diperintahkan agar putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum yang berlaku;

Pembayaran Uang Paksa (*dwangsom*)

27. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya dengan segera putusan dalam perkara ini oleh Tergugat, maka sudah sepantasnya menurut hukum Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara terus menerus setiap kali Tergugat melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya, terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *a quo* sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara *a quo* oleh Tergugat;

28. Bahwa oleh karena Tergugat ialah pihak yang dikalahkan, maka oleh karenanya sudah sepatutnya dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat (1) HIR);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat;
2. Melarang Tergugat dan/atau pihak yang mendapatkan hak darinya untuk menyewakan kembali, menempati, memanfaatkan dan menggunakan serta melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ruangan di *Great Western Resort* dengan spesifikasi sebagai berikut, Lantai: *Lower Ground*, Blok/Nomor AT/02, Type: Big Shop, Luas: 1032,87 m², sebagaimana yang termaktub di dalam *Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Di Great Western Resort* Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013, selama proses perkara berlangsung sampai dengan adanya pemberian ganti rugi Tergugat kepada Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan putusan dalam provisi dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017

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

2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Di *Great Western Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu:
Ganti kerugian berupa:
 - a. Penggantian biaya dan kerugian:
Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukannya sebesar: Rp7.606.997.030,00;
 - b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh:
Penggantian kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar: Rp200.000.000,00 x 52 bulan = Rp10.400.000.000,00;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
Atau apabila *cq* Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 479/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 3 Maret 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruang di *Great Western Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu ganti kerugian berupa:
 - a. Penggantian biaya dan kerugian;
 - b. Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukannya sebesar: Rp5.000.000.000, (lima milyar rupiah);
 - c. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh: Penggantian kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar: $\text{Rp}100.000.000,00 \times 52 \text{ bulan} = \text{Rp}5.200.000.000,00$ (lima milyar dua ratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita (*conservatoir beslaag*) pada barang tidak bergerak milik Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.127.000,00 (dua juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 46/PDT/2015/PT.BTN., tanggal 8 Juli 2015 adalah sebagai berikut:
 1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
 2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Maret 2015, Nomor 479/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan yang amar selengkapya sebagai berikut:
Dalam Provisi:
 - Menolak permohonan provisi Penggugat/Terbanding;

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Dalam Pokok Perkara:

- 2.1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian;
- 2.2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruang di *Great Western Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding;
- 2.3. Menyatakan Tergugat/Pembanding telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat/Terbanding;
- 2.4. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu ganti kerugian berupa:
 - 2.4.1. Penggantian biaya dan kerugian:
 - 2.4.2. Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
 - 2.4.3. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh: Penggantian kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat/Terbanding akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat/Terbanding apabila Tergugat/Pembanding tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar: Rp100.000.000,00 x 52 bulan = Rp5.200.000.000, (lima milyar dua ratus juta rupiah);
- 2.5. Menyatakan sah dan berharga sita (*conservatoir beslaag*) pada barang tidak bergerak milik Tergugat/Pembanding;
3. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung Nomor 3076 K/Pdt/2015, tanggal 11 Februari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

 1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT DINAMIKA KARYA UTAMA** tersebut;
 2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3076 K/Pdt/2015, tanggal 11 Februari 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 8 Desember 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 479/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Januari 2017, kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Januari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan peninjauan kembali ini karena di dalam putusan *Judex Juris* dalam perkara dimaksud terdapat:

Adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan;

Bahwa putusan *Judex Juris* yang dikuatkan oleh *Judex Juris* telah mengabulkan semua ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Padahal ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat secara terang dan nyata telah dinikmati oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon dalam perkara yang diajukan peninjauan kembali ini;

1. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Juris* telah jelas terlihat adanya



kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dalam putusan;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 22 Putusan Nomor 3076 K/Pdt/2015 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat tidak dapat dipertimbangkan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat atas Perjanjian Sewa Menyewa, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya;
 - b. Bahwa terbukti Tergugat selain mengosongkan ruangan yang disewa Penggugat juga merusak properti Penggugat dalam ruangan tersebut";
3. Bahwa pertimbangan hakim tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yaitu dengan alasan sebagai berikut:

Judex Juris tidak mempertimbangkan isi dari Surat Perjanjian Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 tentang sewa menyewa ruangan di *Great Western Resort* antara PT Dinamika Karya Utama (Pemohon Peninjauan Kembali dh Tergugat) dengan PT Wahana Bintang Cemerlang (Termohon Peninjauan Kembali dh Penggugat) yang telah diakui secara jelas dan terbuka oleh PT Wahana Bintang Cemerlang;

Bahwa ketentuan Pasal 11 angka 8 Surat Perjanjian Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 tentang Sewa Menyewa Ruangan dengan jelas menyatakan: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasi ruangan untuk hal tersebut, maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberi kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran biaya relokasi tersebut";

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pemberitahuan kepada Termohon Peninjauan Kembali mengenai pemindahan ruangan atau relokasi yaitu melalui Surat Nomor 032/Dir.Wil/IV/2014, tanggal 2 April 2014 hal: Ruang WBC Billiard & Cafe serta Surat Nomor 041/Dir.Wil/IV/2014, tanggal 14 April 2014 hal: Ruang WBC Billiard & Cafe, yang kedua surat tersebut ditujukan kepada Termohon Peninjauan Kembali; Maka tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai sebagaimana dalam ketentuan Pasal 11 angka 8 Surat Perjanjian Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 tentang Sewa Menyewa Ruangan;

Bahwa sebaliknya telah terlihat jelas iktikad tidak baik dari Termohon Peninjauan Kembali yang dengan sengaja mempersulit upaya Pemohon Peninjauan Kembali yang hendak merelokasi sebagaimana perjanjian/kesepakatan di awal, yaitu dengan cara memberikan perhitungan permintaan biaya penggantian yang di luar kewajaran dan sangat tidak rasional yaitu sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor 024/WBC/SPB/HHB/IV/2014, tanggal 28 April 2014 yang dikirim oleh Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali, dimana Termohon Peninjauan Kembali meminta Pemohon Peninjauan Kembali untuk memberikan ganti rugi sebesar Rp19.000.022.500,00 (sembilan belas milyar dua puluh dua ribu lima ratus rupiah) yang besamya 14 (empat belas) kali lipat dari biaya sewa untuk waktu 5 tahun yang dibebankan kepada Termohon Peninjauan Kembali;

Bahwa permintaan Termohon Peninjauan Kembali tersebut sangat jauh dari rasa keadilan atau dapat dikatakan sebagai permintaan yang mengada-ngada dan mengandung suatu iktikad yang tidak baik, sehingga tidak mungkin dapat diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang mengakibatkan tersendatnya proses relokasi yang akan dilakukan;

Sehingga tindakan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali telah jelas bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, dimana Termohon-Peninjauan kembali telah jelas tidak memiliki iktikad yang baik;

4. Bahwa putusan Majelis Hakim angka 4 dalam pokok perkara pada halaman 56 Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 479/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 46/PDT/2015/PT.BTN., serta Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3076K/Pdt/2015 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu ganti kerugian berupa:

- 4.1. Penggantian biaya dan kerugian;
- 4.2. Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- 4.3. Penggantian kerugian akibat yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat dari keuntungan yang seharusnya

Halaman 17 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh oleh Penggugat apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar Rp100.000.000,00 x 52 bulan = Rp 5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, putusan Hakim tersebut tidak memberikan penjelasan secara rinci kerugian apa yang harus diberikan kompensasi ganti rugi oleh Pemohon Peninjauan Kembali d/h Tergugat;
6. Bahwa tidak adanya perincian yang jelas mengenai apa saja yang harus diberikan kompensasi ganti rugi oleh Pemohon Peninjauan Kembali d/h Tergugat adalah suatu ketidak-adilan yang dirasakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali d/h Tergugat karena di dalam permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali sebagian telah dinikmati sendiri oleh Termohon Peninjauan Kembali serta sebagian merupakan akibat dari usaha Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali yang melanggar Aturan Pemerintah Daerah (PERDA) Kota Tangerang Nomor 7 dan Nomor 8 Tahun 2005 tentang Pelarangan Penjualan Minuman Keras dan Pelacuran (Prostitusi), yaitu berupa:
 - Sewa ruangan;
 - *Service charge*;
 - *Security*;
 - Penggunaan *Utility* (listrik, air dan TV berlangganan)
 - Kerugian Operasional akibat buka tutup usaha oleh Penggugat;
7. Bahwa semua ganti rugi yang dituntut oleh Termohon Peninjauan Kembali yang dikabulkan oleh *Judex Juris*, telah dinikmati dan/atau juga merupakan akibat dari perbuatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Bahwa adanya kerugian akibat terganggunya operasional (buka tutup usaha) yang dirasakan oleh Termohon Peninjauan Kembali d/h Penggugat merupakan kesalahan penuh dari Termohon Peninjauan Kembali d/h Penggugat yaitu perbuatan Termohon Peninjauan Kembali yang melanggar Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 7 dan Nomor 8 Tahun 2005 tentang Pelarangan Penjualan Minuman Keras dan Pelacuran (Prostitusi) sehingga dilakukannya razia dan penutupan oleh Satpol PP Kota Tangerang, sehingga sangat tidak adil apabila atas perbuatan yang dilakukan sendiri oleh Termohon Peninjauan Kembali d/h Penggugat mengakibatkan Tergugat harus menanggung kerugiannya;
9. Bahwa *Judex Juris* telah salah dalam mempertimbangkan *posita* dan *petitum* dari Penggugat mengenai penggantian kerugian akibat keuntungan

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017

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)



yang seharusnya diperoleh apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebesar Rp200.000.000,00 x 52 bulan = Rp10.400.000.000,00;

10. Bahwa pertimbangan *Judex Juris* yang melakukan perubahan pengurangan penambahan dan penyempurnaan *petitum* gugatan Penggugat dengan mengabulkan penggantian kerugian dari sebesar Rp200.000.000,00/bulan menjadi Rp100.000.000,00/bulan x 52 bulan = Rp5.200.000.000,00 kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam mempertimbangkan putusannya, yang mengabulkan *petitum* Termohon Peninjauan Kembali d/h Penggugat, dalam penggantian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti* yang mengabulkan permintaan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat tersebut, adalah sangat jauh dari rasa keadilan atau dapat dikatakan sebagai tuntutan yang mengada-ada dan mengandung iktikad yang tidak baik, karena tuntutan dan pertimbangan dimaksud dibuat oleh Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak didukung dengan bukti dari data keuangan atau Laporan Keuangan Perusahaan secara terperinci dari berapa besarnya keuntungan dan/atau kerugian yang diderita tersebut dengan tidak didukung oleh bukti telah dilakukannya audit terlebih dahulu dari Akuntan Publik yang independen;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 5 Desember 2016 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 16 Januari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Facti* maupun *Judex Juris*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah terbukti menurut hukum telah melakukan *wanprestasi* terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Great Western Resort Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013;
- Bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali yang dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tersebut, *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar sesuai hukum dan

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



peraturan perundang-undangan;

- Bahwa lagipula keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris*, sehingga pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut hanyalah perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT DINAMIKA KARYA UTAMA harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT DINAMIKA KARYA UTAMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 31 Juli 2017, oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 379 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd/. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001