



PUTUSAN

NOMOR 40/PDT.G/2014/PNDps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

MANGITAR MANGITUA MANURUNG : Umur 64 tahun, pekerjaan wiraswasta, Agama Katolik, Alamat Jalan Taman 7 Blok E 189 RT/RW 005/013, kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat; dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya MANGASI SIMANGUNSONG, SH.; Advokat/Konsultan Hukum, berkantor pada Law Office Mangasi Simangunsong, SH & Partners, Jalan Pulau Singkep No. 90 P Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Nopember 2013 ; selanjutnya disebut :**PENGGUGAT**; -----

M e l a w a n :

PT INDOMARCO PRISMATAMA: Jalan Ancol 1 No. 9-10 Ancol Barat, Jakarta; dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : THOMAS E. TAMPUBOLON, SH. MH., SAHAT P. SIHOMBING, SH dan TONNI D TAMPUBOLON, SH., Advokat-advokat, pada Kantor Advokat “ THOMAS TAMPUBOLON & PARTNERS” alamat di Gedung Selmis Kav. 4-5, Jl Asem Baris Raya NO. 52 Jakarta Selatan; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28

Hal 1 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pebruari 2014; selanjutnya disebut sebagai pihak ;

TERGUGAT; -----

Pengadilan Negeri tersebut :-----

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;-----

Setelah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksinya ;-----

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 27 Januari 2014, Nomor 40/Pdt.G/2014/PNDps, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik No. 2112/Desa Pemecutan, luas 515 M2, terletak di Desa Pemecutan, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali atas nama Mangitar Mangitua Manurung/Penggugat, berikut bangunan rumah di atasnya, luas 133 M2, sesuai dengan Ijin Bangunan tertanggal 21 Mei 1984 No. 36 Tahun 1984 yang telah berkali kali dilakukan renovasi oleh para penyewa dan terakhir berubah bentuk menjadi salon dan toko kosmetik dan luas menjadi 210,9 M2, setempat dikenal Jalan Gunung Batukaruh No. 72 Denpasar;-----
2. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2009 Tergugat telah menyewa dari Penggugat sebidang tanah berikut bangunan toko diatasnya angka 1 di atas, selama 5 (lima) tahun 3 (tiga) bulan terhitung efektif sejak tanggal 18 (delapan belas) Agustus 2009 dan berakhir pada tanggal 18 Nopember 2014, harga sewa sebesar Rp. 127.500.000,- sesuai dengan Akte Perjanjian sewa-menyewa No. 14, tanggal 25 Agustus 2009 dihadapan Viddi Dandi Yanta, SH, Notaris di Denpasar. Namun pada tanggal 26 April 2011, Penggugat dan Tergugat melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam perjanjian tersebut, dihadapan Ida Waty Salim, SH, MKn, Notaris di Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Perubahan Perjanjian Sewa-Menyewa, No. 16, tanggal 26 April 2011;-----

Hal 2 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt.G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



3. Bahwa mengenai domisili / kediaman hukum baik Penggugat maupun Tergugat telah memilih domisili/kediaman hukum di Pengadilan Negeri Denpasar. Hal ini telah diatur secara tegas dalam pasal 17 Akte Perjanjian Sewa-Menyewa No. 14, tanggal 25 Agustus 2009. Yang menyebutkan “ Kedua belah pihak memilih tentang hal ini dan segala akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kota Denpasar”. Oleh karena itu, maka sudah tepat dan benar Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----
4. Bahwa pada bulan Pebruari 2010 tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat bangunan toko tersebut di atas ternyata telah dibongkar oleh Tergugat lalu didirikan bangunan toko klontong dikenal dengan Indomaret, sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan /IMB, No. 02/779/2846/DB/Dp/2010, tanggal 29 April 2010 dari Dinas Perijinan Pemerintah Kota Denpasar. Walaupun Penggugat telah berkali kali memperingatkan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan agar bangunan toko tersebut tidak dibongkar, namun Tergugat tidak menghiraukan dan tetap melanjutkan pembongkaran;-----
5. Bahwa dengan demikian, Tergugat telah melanggar perjanjian karena Tergugat telah melakukan pembongkaran atas bangunan toko tersebut. Dalam perjanjian tersebut Tergugat sebenarnya hanya untuk menyewa dan bukan melakukan pembongkaran bangunan toko. Hal ini sesuai dengan akte perjanjian sewa-menyewa No. 14, tanggal 25-08-2009 yo akte perjanjian sewa-menyewa No. 16, tanggal 26 April 2011;-----
6. Bahwa karena itu, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi dan membawa kerugian materiil kepada Penggugat yaitu :-----
 1. Hilangnya bangunan toko, luas 210,9 M2 dengan harga /nilai bangunan Rp. 3.500.000,-per M2 (price List PT. Yama Graha) yaitu 210,9 M2 X Rp. 3.500.000,- = Rp. 735.315.000,- ;-----
 2. Hilangnya keuntungan yang diharapkan yaitu apabila bangunan toko tersebut Penggugat sewakan dari tahun 2014 s/d tahun 2034, total

Hal 3 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan sebesar Rp. 10.941.600.000,- dengan perincian sebagai berikut :-----

1. Tahun 2014 s/d tahun 2019, dengan harga sewa Rp. 200.000/tahun = Rp. 1.000.000.000,- ;-----
2. Tahun 2019 s/d tahun 2024, dengan harga sewa Rp. 280.000,-/tahun = Rp. 1.400.000.000,- ;-----
3. Tahun 2024 s/d tahun 2029, dengan harga sewa Rp.392.000/tahun = Rp. 1.960.000.000,- ;-----
4. Tahun 2029 s/d tahun 2034, dengan harga sewa Rp. 548.000/tahun = Rp. 2.740.000.000,- ;-----
5. Tahun 2034 s/d tahun 2039, dengan harga sewa Rp. 768.320/tahun = Rp. 3.841.600.000, ;-----
3. Biaya operasi by pass untuk istri sakit jantung karena tertekan batin/Depresi sebesar Rp. 300.000.000,- ;-----
4. Stroke karena tertekan batin sebesar Rp. 1.000.000.000,- ;-----
5. Kehilangan penghasilan sebesar Rp. 400.000/hari karena tutup usaha plastic bekas Aqua di Lampung sejak tanggal 20 September 2011 s/d tanggal 20 Januari 2014 = 1.170 hari, sebesar Rp. 468.000.000,- ;-----
6. Hilangnya nilai sejarah bangunan toko sebesar Rp. 10.000.000.000,- ;----
7. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan meletakkan Sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang ada pada Tergugat maupun yang ada pada pihak ketiga ;-----
8. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat secara sukarela memenuhi bunyi Putusan Pengadilan, maka Penggugat mohon pula agar Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari setiap keterlambatan Tergugat memenuhi bunyi putusan ini ;-----

Hal 4 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



9. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka Penggugat mohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat Verzet, banding atau Kasasi ;-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memutuskan :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;-----
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;-----
4. Menyatakan Tergugat Wanprestasi ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat karena hilangnya bangunan toko sebesar Rp. 735.315.000, hilangnya keuntungan apabila bangunan toko disewakan dengan total keseluruhan sebesar Rp. 10.941.600.000,- biaya operasi by Pass sebesar Rp. 300.000.000,-terkena Strok sebesar Rp. 1.000.000.000,- kelilangan penghasilan sebesar Rp. 468.000.000,- dan hilangnya nilai sejarah atas bangunan toko sebesar Rp. 10.000.000.000,- ; -----
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari, setiap keterlambatan Tergugat memenuhi bunyi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya ;-----
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Verzet, banding atau Kasasi ;-----
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini ;-----

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat maupun Tergugat, masing-masing hadir Kuasanya ke persidangan ;-----

Menimbang, bahwa Majelis telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk berdamai dengan cara mediasi, dan untuk keperluan tersebut telah ditunjuk sdr. **I WAYAN SUKANILA, SH.MH** ; Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator, akan tetapi usaha damai dengan mediasi tersebut tidak berhasil / gagal, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang selanjutnya isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ; ---

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawabannya sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI:-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ; -----
2. Bahwa memang benar Tergugat dengan Penggugat telah membuat Perjanjian Sewa Menyewa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gunung Batukaru No.72, Pemecutan,,Denpasar Barat, Denpasar sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.14 tanggal 25 Agustus 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Viddi Dandi Yanta, SH Notaris di Denpasar Jo. Akta Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 26 April 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Waty Salim,SH.,MKn Notaris di Jakarta Utara dengan masa sewa yang dimulai pada tanggal 18 Agustus 2009 dan berakhir pada tanggal 18 Nopember 2014 ; -----
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 1 gugatannya yang mengatakan bahwa bangunan rumah milik Penggugat tersebut telah berkali kali direnovasi oleh para penyewa, karena sebelum Tergugat



menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengambil gambar/foto dari bangunan tersebut dan tampak dari foto bahwa ternyata bangunan tersebut adalah bangunan tua yang sudah tidak layak lagi dipergunakan sebagai toko dan sama sekali belum/tidak pernah direnovasi dan nanti foto tersebut pada waktu pembuktian akan diajukan oleh Tergugat sebagai bukti bahwa bangunan tersebut adalah bangunan tua yang sangat tidak layak disebut toko ; -----

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 gugatannya, karena sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan, bahwa Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga dengan demikian perjanjian sewa menyewa a quo berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat dan Penggugat , dimana dalam hal ini Tergugat justru telah melaksanakan seluruh isi perjanjian sewa-menyewa a quo sebagaimana akan dijelaskan di bawah ini ;-----

5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.14 tanggal 25 Agustus 2009 pada Pasal 3 dengan tegas disebutkan: **Bahwa tanah yang sudah dibangun sebuah bangunan toko atau ruko oleh pihak kedua ketika masa sewa telah berakhir menjadi milik pihak pertamadst**, dengan kata lain klausul ini mempertegas bahwa Pihak Kedua i.c Tergugat memang harus **membangun sebuah bangunan toko atau ruko** dilokasi yang disewanya tersebut dan nanti setelah masa sewa berakhir akan diserahkan kepada Penggugat ;-----

6. Bahwa Penggugat telah memberikan ijin kepada Tergugat untuk merenovasi/membangun toko dilokasi yang disewa oleh Tergugat tersebut, hal ini dipertegas dalam Pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa No.14 tanggal 25 Agustus 2009, dimana dalam paragraf kedua disebutkan : **Pihak Kedua untuk masa sewa seperti tersebut di atas diperbolehkan membangun sebuah**

Hal 7 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



bangunan toko/ruko yang disewa, dalam bentuk apapun atas resiko sendiri.

Penggugat juga dalam gugatannya pada angka 4 mengakui dengan tegas bahwa toko tersebut dibangun berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan oleh instansi yang berwenang, yaitu Dinas Perijinan Kota Denpasar dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor.02/779/2846/DB/DP/2010 atas nama Mangitar Mangitua M.i.c Penggugat ;-----

7. Bahwa dengan dasar Perjanjian Sewa Menyewa dan Ijin Mendirikan Bangunan aquo, maka Tergugat membangun toko kelontong di lokasi tanah yang disewa tersebut dan merenovasi bangunan tua yang sudah tidak layak lagi dijadikan toko dengan membangun bangunan baru yang layak dan sesuai dengan ketentuan untuk dijadikan toko Indomaret dan apalagi selama dalam membangun toko tersebut Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan ;-----
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 dalam gugatannya tersebut dengan mendalilkan Tergugat telah melanggar perjanjian karena Tergugat telah melakukan pembongkaran atas bangunan toko tersebut, bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada, karena Tergugat tidak pernah sama sekali melanggar isi perjanjian sewa menyewa a quo, justru Tergugat telah melaksanakan seluruh isi perjanjian sewa menyewa a quo yang antara lain telah membayar uang sewa dan membangun toko di atas lahan yang disewa tersebut ;-----
9. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat telah membongkar bangunan lama dan membangun bangunan baru dilokasi yang disewa tersebut sudah sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa a quo, karena Penggugat sebenarnya telah menyadari bangunan miliknya tersebut adalah bangunan tua yang sudah tidak layak lagi dijadikan sebagai toko, sehingga dengan menyewakannya kepada Tergugat, maka bangunan tersebut dapat direnovasi menjadi bangunan baru standar toko modern yang kelak setelah sewa berakhir akan menjadi milik Pengugat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa sesuai dengan standar toko Indomaret, maka semua bangunan yang disewa oleh Penggugat harus disesuaikan dengan *lay out* toko Indomaret, jadi tidak mungkin bangunan tua milik Penggugat yang bentuknya masih seperti rumah tua tersebut tetap dipertahankan untuk toko Indomaret sebagai toko mini market modern ;-----
11. Bahwa mengenai pembongkaran bangunan tua milik Penggugat tersebut, Penggugat sudah pernah melaporkannya ke Polda Bali dengan Laporan Polisi Nomor: LP/343/IX/2011/Bali/Dit Reskrimum, tanggal 27 September 2011 atas nama Pelapor Mangitar Mangitua Manurung i.c Penggugat dengan dugaan tindak pidana pengrusakan (Pasal 406 KUHP) dengan tersangka adalah I Gusti Bagus Wirya Adi selaku Pimpinan PT.Indomarco Prismatama Cabang Bali ;-----
12. Bahwa setelah dilakukan penyidikan oleh penyidik Dit Reskrimum Polda Bali selama \pm 1 (satu) tahun dengan memeriksa saksi-saksi baik dari pihak-pihak terkait maupun dari pihak Tergugat termasuk pimpinan cabang Bali yang dijadikan tersangka, ternyata penyidik tidak menemukan cukup bukti dalam dugaan tindak pidana tersebut, sehingga pada tanggal 24 Desember 2012 penyidik menerbitkan Surat Ketetapan Tentang Penghentian Penyidikan Nomor: S.Tap/70.a/XII/2012/Dit.Reskrimum tanggal 24 Desember 2012 ;-----
13. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Penghentian Penyidikan tersebut dengan alasan tidak cukup bukti, maka Tergugat dengan ini *mereserveer* haknya untuk melaporkan Penggugat kepihak Kepolisian dengan dugaan tindak pidana laporan palsu atau tindak pidana lainnya ;-----
14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 6, karena dalil tuntutan ganti rugi materil digabung dengan tuntutan ganti rugi immateril, apalagi semua perincian ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangatlah tidak masuk akal (*absurd*) sebagaimana diuraikan sebagai berikut : -----

Hal 9 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



1. Bahwa seandainya ada perbuatan wanprestasi yang terjadi **-qoud non-**, maka ganti rugi tersebut harus yang wajar, misalnya harga bangunan tersebut yang dinilai oleh Penggugat sebesar Rp.3.500.000/M2 adalah nilai untuk bangunan baru, bukan untuk bangunan tua yang sudah tidak ada nilainya lagi dan nilai bangunan tua tersebut walaupun dinilai, nilainya sudah nol, oleh karena itu seluruh tuntutan ganti rugi tersebut haruslah ditolak ;----
2. Bahwa demikian pula terhadap tuntutan ganti rugi hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila bangunan disewakan dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2034 yang seluruhnya sebesar Rp.10.941.600.000,- adalah suatu angan-angan belaka dan perhitungan diluar akal sehat, karena dari mana Penggugat mendapat perhitungan harus menyewakan dari tahun 2014 sampai tahun 2034 kenapa tidak dihitung saja sejak tahun 2014 sampai tahun 2100 agar dapat ganti rugi yang besar dan lagi pula akhir masa sewa Tergugat adalah tanggal 18 Nopember 2014, sehingga sejak tanggal tersebut adalah hak dari Penggugat mau menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain dengan harga Rp.1.000.000.000,- per tahun atau Rp.2.000.000.000,- per tahun atau dengan harga berapapun dan tidak terikat lagi dengan Tergugat. Walaupun Penggugat menyewakan bangunan tersebut dengan kondisi bangunan tua yang lama, maka dapat dipastikan orang akan menyewanya dengan harga maksimal 25.500.000 pertahun, karena Tergugat juga sebelumnya menyewanya dengan harga 25.500.000,- pertahunnya .Oleh karena itu dasar perhitungan ganti rugi atas keuntungan yang diharapkan tersebut adalah perhitungan yang mengada-ada dan haruslah ditolak;-----
3. Bahwa mengenai biaya operasi by pass istri yang sakit jantung karena tertekan batin/depresi sebesar Rp.300.000.000,-, adalah dalil yang sangat mengada-ada dan dalil yang tidak masuk akal, karena operasi by pass dilakukan karena penyumbatan pembuluh darah di jantung dan tidak ada

Hal 10 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



hubungannya dengan tekanan batin/depresi, oleh karena itu dalil tersebut haruslah ditolak ;-----

4. Bahwa dalil terkena stroke karena tertekan batin sebesar Rp.1.000.000.000,- adalah dalil yang paling tidak masuk akal dan sangat mengada-ada, tidak ada hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa a quo, oleh karena itu haruslah ditolak ;-----
5. Bahwa dalil kehilangan penghasilan sebesar Rp.400.000,- perhari karena tutup usaha plastik bekas di Lampung sejak 20 September 2011 sampai dengan 20 Januari 2014 sebesar Rp.468.000.000,- adalah dalil yang dicari-cari saja oleh Penggugat dan tidak ada hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa a quo, oleh karena itu haruslah di tolak ;-----
6. Bahwa dalil hilangnya nilai sejarah bangunan toko sebesar Rp.10,000.000.000,- adalah dalil yang mengada-ada, karena bangunan tersebut belum pernah ditetapkan oleh pemerintah sebagai peninggalan sejarah dan harus dilestarikan, sehingga dalil tersebut haruslah ditolak ; ----
15. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan sebagaimana pada angka 7 dalil dalam gugatan Penggugat hanya didasarkan alasan untuk menjamin tuntutan Penggugat, padahal perkara aquo bukanlah mengenai hutang-piutang tetapi mengenai wanprestasi, sehingga tidak patut untuk diletakkan sita jaminan dan lagi pula permohonan sita jaminan tersebut jelas-jelas tidak memenuhi ketentuan pasal 227 HIR, Pasal 261 Rbg, Pasal 720 RV dan pasal 971 RV yang mengatur bahwa syarat untuk dapat diletakkan sita jaminan yaitu Penggugat harus mempunyai bukti bahwa Tergugat sebelum putusan atas perkara a quo dijatuhkan, telah berupaya mengalihkan atau memindahtangankan harta kekayaan yang dimohonkan sita tersebut ditambah lagi dalil-dalil tuntutan Penggugat tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Oleh karena itu, maka sudah tepat dan beralasan apabila permohonan sita jaminan tersebut ditolak ;-----

Hal 11 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



16. Bahwa permintaan Penggugat untuk menjatuhkan *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp.1000.000,- perhari kepada Tergugat adalah permintaan yang tidak mendasar dan haruslah ditolak, karena perkara ini bukanlah perkara mengenai perkara hutang-piutang, sehingga tidak ada suatu kewajiban tertentu berupa pembayaran kewajiban tertentu yang harus dilaksanakan dan lagi pula lembaga *dwangsom* sudah tidak diterapkan lagi dalam sistim hukum kita ;-----
17. Bahwa terhadap perkara ini, tidak dapat dijatuhkan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dengan alasan bahwa perkara *aquo* tidak memenuhi ketentuan **Pasal 180 HIR** mengenai syarat-syarat untuk suatu perkara dapat diputus secara serta-merta. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad* dan *provisionil*) Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil*, Mahkamah Agung meminta agar Pengadilan Negeri bertindak sangat hati-hati untuk mengabulkan gugatan *uitvoerbaar bij voorraad*, karena apabila putusan serta merta dan *provisionil* tersebut dikabulkan akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari, karena akan sulit memulihkannya seperti keadaan semula, apabila dikemudian hari ternyata Mahkamah Agung menolak gugatan Penggugat, oleh karena itu sudah tepat dan beralasan hukum apabila permohonan putusan serta merta ditolak ;-----

DALAM REKONPENSİ :-----

Bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi dengan dasar-dasar gugatan sebagai berikut :-----

1. Bahwa segala dalil yang termuat dalam bagian Konpensasi dianggap sudah termuat juga dalam bagian Rekonsensi ini secara *mutatis mutandis* ;-----
2. Bahwa sebagaimana sudah diuraikan dalam bagian Konpensasi di atas, Tergugat Dalam Konpensasi (Tergugat Dalam Konpensasi/Penggugat Dalam Rekonsensi



(Penggugat Dalam Rekonpensi) menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gunung Batukaru No.72, Pemecutan, Denpasar Barat, Denpasar dari Penggugat Dalam Konpensi (Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi (Tergugat Dalam Rekonpensi) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.14 tanggal 25 Agustus 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Viddi Dandi Yanta, SH Notaris di Denpasar Jo. Akta Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 26 April 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Waty Salim,SH.,MKn Notaris di Jakarta Utara dengan masa sewa yang dimulai pada tanggal 18 Agustus 2009 dan berakhir pada tanggal 18 Nopember 2014 ;-----

3. Bahwa sebagai penyewa, Penggugat Dalam Rekonpensi berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa dan Ijin Mendirikan Bangunan a quo telah merenovasi bangunan tua yang lama menjadi bangunan modern standar toko *mini market* Indomaret ;---
4. Bahwa sebagaimana sudah diuraikan pada angka 7 dalam bagian Konpensi dan Pokok Perkara di atas, Penggugat Dalam Rekonpensi dalam merenovasi bangunan tua yang lama dengan merubah struktur bangunan tua yang lama dan ternyata Tergugat Dalam Rekonpensi melaporkan Penggugat DR telah melakukan pengrusakan ke Polda Bali dengan Laporan Polisi Nomor: LP/343/IX/2011/Bali/Dit Reskrimum, tanggal 27 September 2011 atas nama Pelapor Mangitar Mangitua Manurung i.c Penggugat dengan tersangka adalah I Gusti Bagus Wirya Adi selaku Pimpinan PT.Indomarco Prismatama Cabang Bali;-----
5. Bahwa setelah dilakukan penyidikan selama lebih kurang satu tahun dengan memeriksa saksi-saksi dari pihak Penggugat DR termasuk pimpinan cabang Bali yang telah ditetapkan sebagai tersangka, ternyata penyidik tidak menemukan cukup bukti dalam dugaan tindak pidana tersebut, sehingga penyidik menghentikan penyidikan kasus tersebut dengan menerbitkan Surat Ketetapan

Hal 13 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Penghentian Penyidikan Nomor: S.Tap/70.a/XII/2012/Dit.Reskrimum
tanggal 24 Desember 2012; -----

6. Bahwa perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi yang melaporkan Penggugat Dalam Rekonpensi ke Polda Bali yang mengakibatkan pimpinan Cabang Penggugat Dalam Rekonpensi di Bali dan saksi-saksi dari Penggugat Dalam Rekonpensi harus bolak-balik memenuhi panggilan untuk pemeriksaan di Polda Bali, dimana dalam pemeriksaan tersebut pimpinan cabang sebagai tersangka dan saksi-saksi tersebut didampingi oleh Advokat. Untuk itu Penggugat Dalam Rekonpensi mengalami kerugian materil berupa pengeluaran biaya-biaya, baik untuk honor advokat dan biaya transport maupun akomodasi lainnya, yang jumlahnya sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ; -----
7. Bahwa perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi yang melaporkan Penggugat Dalam Rekonpensi ke Polda Bali dan ternyata Penggugat Dalam Rekonpensi tidak terbukti melakukan pengrusakan, mengakibatkan nama baik Penggugat Dalam Rekonpensi yang sudah mempunyai nama besar di Indonesia dengan merek dagang Indomaret jadi tercemar dan waktu yang terbuang sia-sia selama setahun bolak-balik dipanggil ke Polda Bali serta dampak psikologis lainnya, sehingga wajar apabila Penggugat Dalam Rekonpensi mengajukan tuntutan immaterial sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ; -----
8. Bahwa agar gugatan rekonpensi ini tidak sia-sia (illusoir), maka sudah tepat dan beralasan apabila harta benda milik Tergugat Dalam Rekonpensi yaitu toko yang terletak di Jalan Gunung Batukaru No.72, Pemecutan,,Denpasar Barat, Denpasar dan harta benda lainnya untuk diletakkan sita jaminan ; -----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar sudi kiranya berkenan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :-----

Hal 14 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSASI :-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

DALAM REKONPENSASI :-----

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang sudah diletakkan ;-----
3. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;-----
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;-----

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :-----

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa untuk hal jawab menjawab selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 7 Mei 2014 sedang pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Mei 2014 ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang terdiri dari :-----

1. Bukti P.1 Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2112, luas 515 M2 atas nama : Mangitar Mangitua Manurung; (sesuai dengan aslinya) ;-----
2. Bukti P.2 Foto copy Izin Bangunan Nomor : 36 Tahun 1984, tanggal 21 Mei 1984 ; atas nama : Mangitar Mangitua Manurung; (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal 15 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P.3 Foto copy Akte Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 14 tanggal 25-8-2009, dibuat dihadapan Viddi Dandi Yanta, SH. Notaris di Denpasar ;
(sesuai denga aslinya) ;-----
4. Bukti P. 4 Foto copy akte Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 26 April 2011, dibuat dihadapan Ida Waty, SH.Mkn, Notaris di Jakarta Utara (sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti P.5 Foto copy Ijin Mendirikan Bangunan /IMB, Nomor : 02/779/2846/DB/DP/2010, tanggal 29 April 2010, atas nama : Mangitar Mangitua M, (sesuai dengan aslinya) ;-----
6. Bukti P.6 Foto copy surat dari Penggugat kepada PT Indomarco Prismatama (Indomaret) Jl Ancol 1 No. 9-10 Ancol Barat Jakarta Jakarta; No. 2011.05.02, tertanggal 2 Mei 2011, Hal : Kelicikan & Arogansi Indomaret ; (copy dari Foto copy) ;-----
7. Bukti P.7 Foto copy Price List Trumbu Nisa I ; (sesuai dengan aslinya) ;-----
8. Bukti P.8 Foto copy 4 buah foto bangunan tertanggal 31-12-2008 ; (sesuai dengan aslinya) ;-----
9. Bukti P.9 Foto copy Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/343/IX/2011/Bali/Dit Reskrimum, tanggal 20 September 2011; (copy dari foto copy) ;-----
Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diberi tanda P.1 sampai dengan P.9 ; kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ;-----

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah memberikan keterangansebagai berikut : -----

1. Saksi **I KETUT SUNATRA**; pada pokknya menerangkan sebagai berikut :-----
 - Bahwa saksi pernah mengotrak rumah milik Penggugat / yang sekarang menjadi toko Indomart sejak tahun 2003 smpai dengan tahun 2008 ;-----

Hal 16 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



- Bahwa saksi mengetahui letaknya rumah Penggugat yang saksi kontrakdi Jalan Batukaru tetapi saksi lupa nomornya dan luasnya tanah tersebut mengontrak ± 4 are;-----
- Bahwa saksi ngontrak tempat tersebut untuk usaha salon ;-----
- Bahwa saksi kontrak pada waktu itu kondisi bangunannya sudah rusak, dan saksi sempat merenovasi ; dan sekarang saksi sudah selesai mengontrak, namun Penggugat menitipkan kunci rumah kontrakan tersebut kepada saksi ;
- Bahwa benar, saksi mengetahui ada dari pihak Indomart yang ingin kontrak tempat tersebut, setelah itu saksi menyuruhnya untuk bertemu dengan Penggugat ;-----
- Bahwa setahu saksi Tergugat menyewa tempat tersebut pada tahun 2008 ; saksi yang mengantarkan Penggugat ke Notaris ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian sewa/kontrak antara Penggugat dengan pihak Tergugat;-----
- Bahwa setahu saksi, setelah pihak Tergugat kontrak tempat Penggugat tersebut, bangunan yang lama telah berganti menjadi bangunan Indomart, saksi hanya melihat dari luar, bangunan tersebut dirombak;-----
- Bahwa bangunan yang baru yang dibuat oleh Tergugat satu lantai; dan setahu saksi yang berubah adalah bagian depannya, menjadi diperluas, ruangnya dibongkar menjadi besar ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu, Tergugat merenovasi tempat tersebut, apakah ada ijin dari Penggugat ;-----
- Bahwa sekarang Toko Indomart masih beroperasi ;-----
- Bahwa lamanya Indomart kontrak tempat tersebut ± 10 tahu ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai syarat-syarat kontrak tersebut ;-----
- Saksi tidak tahu ada pihak Tergugat yang kontrak tempat tersebut dan direnovasi, namun saksi tidak tahu apakah pihak Tergugat/Indomart dibolehkan untuk membongkar bangunan ;-----

Hal 17 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bukti-bukti P.8 yang ditunjukkan di persidangan ;-----
- Bahwa benar saksi sempat menyewa/kontrak tempat Penggugat sejak tahun 2003 sampai tahun 2008, dengan harga sewanya per tahun pertahun Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;-----
- Bahwa saksi ada membuat perjanjian secara tertulis mengenai kontrak tersebut dan perjanjian saksi dengan Penggugat di Notaris;-----
- Bahwa pada waktu saksi melakukan renovasi, tidak ada dituangkan secara tertulis dalam perjanjian, hanya secara lisan saja;-----
- Yang mendasari saksi melakukan renovasi tempat yang saksi kontrak tersebut, karena tidak layak untuk usaha ;-----
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu kondisi bangunan, karena saksi mendapat rumah kontrakan tersebut dari maklar /perantara, dan renovasi tersebut saksi lakukan atas inisiatif sendiri kemudian saksi minta ijin kepada Penggugat dan disetujui oleh Penggugat ; karena dari perhitungan bisnis, saksi melakukan renovasi supaya bangunan layak untuk bisnis;-----
- Bahwa setelah saksi selesai /habis masa kontrak, saksi dititipkan kunci oleh Penggugat; untuk kepentingan apa rumah tersebut untuk dikontrakkan dengan orang lain ;-----
- Bahwa \pm 6 bulan sampai 1 tahun saksi dititipkan kuncirumah tersebut oleh Penggugat, lalu pihak Indomart kontrak tempat tersebut ;-----
- Bahwa benar setelah saksi melakukan sewa/kontrak rumah tersebut, kemudian saksi melakukan renovasi, selanjutnya pihak Indomart sewa/kontrak rumah tersebut dan dilakukan renovasi ; dan setahu saksi Bangunan tersebut sekarang jauh lebih bagus dari segi bisnis ;-----
- Bahwa sekarang secara fisik, usaha Indomart masih jalan ;-----

Hal 18 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan beberapa bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan cocok dengan aslinya, sebagai berikut:-----

1. Foto copy Akta Perjanjian sewa menyewa No. 14 tanggal 25 Agustus 2009 ; (diberi tanda T.1) ;-----
2. Foto copy Perubahan Akta Perjanjian sewa menyewa No. 16, tanggal 26 April 2011 ; (diberi tanda T.2) ;-----
3. Foto copy IMB (ijin Mendirikan Bangunan) No. 02/779/2846/DW/DP/2010; (diberi tanda T.3) ;-----
4. Foto copy Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan (SP 3) No. STAP.70a/XII/2013/Dit Reskrim tanggal 24-12-2011 ;-----
5. Bukti Photo-poto sebelum dan setelah renovasi ; (diberi tanda T.5a) ;-----
6. Foto ckopy KESLOK (kesepakatan Lokasi) ; (diberi tanda T.6a – T6b) ;----

Menimbang, bahwa telah ula melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum"at tanggal 27 Juni 2014 yang telah diperoleh hasil sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ;-----

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diberi tanda T.1 sampai dengan T4, T.5a dan 6 a sampai T6b; dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya ; kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dan menyatakan sudah cukup dengan pembuktiannya sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa kemudian para pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 16 Juli 2014 ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan kedua belah pihak selanjutnya mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap pula telah



termuat dan ikut dipertimbangkan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan -dalam putusan ini;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

DALAM KONVENSI :-----

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2009 Tergugat telah menyewa dari Penggugat sebidang tanah berikut bangunan toko diatasnya angka 1 di atas, selama 5 (lima) tahun 3 (tiga) bulan terhitung efektif sejak tanggal 18 (delapan belas) Agustus 2009 dan berakhir pada tanggal 18 Nopember 2014, harga sewa sebesar Rp. 127.500.000,- sesuai dengan Akte Perjanjian sewa-menyewa No. 14, tanggal 25 Agustus 2009 dihadapan Viddi Dandi Yanta, SH, Notaris di Denpasar. Namun pada tanggal 26 April 2011, Penggugat dan Tergugat melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam perjanjian tersebut, dihadapan Ida Waty Salim, SH, MKn, Notaris di Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Perubahan Perjanjian Sewa-Menyewa, No. 16, tanggal 26 April 2011 ;-----
- Bahwa pada bulan Pebruari 2010 tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat bangunan toko tersebut di atas ternyata telah dibongkar oleh Tergugat lalu didirikan bangunan toko klontong dikenal dengan Indomaret, sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan /IMB, No. 02/779/2846/DB/Dp/2010, tanggal 29 April 2010 dari Dinas Perijinan Pemerintah Kota Denpasar. Walaupun Penggugat telah berkali kali memperingatkan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan agar bangunan toko tersebut tidak dibongkar, namun Tergugat tidak menghiraukan dan tetap melanjutkan pembongkaran;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian, Tergugat telah melanggar perjanjian karena Tergugat telah melakukan pembongkaran atas bangunan toko tersebut. Dalam perjanjian tersebut Tergugat sebenarnya hanya untuk menyewa dan bukan melakukan pembongkaran bangunan toko. Hal ini sesuai dengan akta perjanjian sewa-menyewa No. 14, tanggal 25-08-2009 yo akta perjanjian sewa-menyewa No. 16, tanggal 26 April 2011 ;-----

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut diatas telah terdapat hal-hal yang tidak dibantah atau dibenarkan oleh pihak Tergugat yaitu : -----

- Bahwa benar Tergugat dengan Penggugat telah membuat perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sesuai dengan akta perjanjian sewa menyewa nomer 14 tanggal 25 Agustus 2009 dihadapan Viddi Dandi Yanta SH, Notaris di Denpasar jo Akta Perubahan sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 26 april 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Waty Salim SH, Mkn, Notaris di Jakarta Utara dengan masa sewa yang dimulai pada tanggal 18 Agustus 2009 dan berakhir pada tanggal 18 Nopember 2014 ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat Tergugat membantahnya yang pada intinya Tergugat menyatakan, bahwa Tergugat tidak pernah melanggar isi perjanjian a quo, justru Tergugat telah melaksanakan seluruh isi perjanjian sewa-menyewa a quo yang antara lain telah membayar uang sewa dan membangun toko diatas lahan yang disewa tersebut, sedang terhadap dalil Penggugat yang lain dan selebihnya telah dibantah pula oleh Tergugat sebagaimana termuat dalam jawabannya;-----

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat membuktikan dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dan satu orang saksi, dan sebaliknya dalam hal Tergugat membuktikan dalil bantahannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat; -----

Hal 21 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil para pihak perkara maka yang menjadi persoalan pokok dalam perkara ini, dimana menurut Penggugat, Tergugat dianggap telah melanggar perjanjian sewa menyewa no 14 tanggal 25 agustus 2009 yo Akta perjanjian sewa-menyewa no 16 tanggal 26 april 2011, oleh karena Tergugat telah melakukan pembongkaran atas bangunan toko, dalam perjanjian tersebut, yang mana sebenarnya Tergugat hanya menyewa bukan melakukan pembongkaran. Sedang dilain pihak Tergugat menyatakan telah melaksanakan seluruh isi perjanjian sewa menyewa aquo;-----

Menimbang, bahwa dari perbedaan pendapat atas dalil-dalil dari para pihak perkara tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dijadikan dasar hukum alasan untuk mengajukan gugatan oleh Penggugat adalah tentang tuntutan pelaksanaan suatu perikatan perorangan yang timbul karena persetujuan (ingkar janji/wan prestasi);-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak perkara diantaranya ada beberapa yang mempunyai kesamaan antara lain : bukti P1 berupa sertifikat dibuat oleh Kantor Agraria Kabupaten Badung, bukti P.3 dan T.1 adalah berupa Akta Perjanjian Sewa menyewa, bukti P.4 dan T.2 berupa Akta Perubahan Perjanjian Sewa-Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris, bukti P.5 dan T.3 berupa Surat Ijin Mendirikan Bangunan yang dibuat oleh Dinas Perijinan Kota Denpasar, bukti P.9 berupa surat Tanda Lapor yang dibuat oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLDA Bali dan bukti T.4 berupa surat Tentang Penghentian Penyidikan yang dibuat oleh Direktur Reserse Kriminal Umum POLDA Bali;-----

Bahwa terhadap semua bukti-bukti tersebut sesuai dengan pasal 1868 KUHPer kalau ditinjau dari segi bentuknya disebut dengan akta otentik;-----

Menimbang, bahwa jika bentuk akta otentik dihubungkan dengan kekuatan pembuktian luar, formil dan materiil, kebenarannya sebagai akta otentik harus diterima, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan dari segi formil segala isi dan tanggal yang tercantum di dalamnya semuanya dianggap benar. Demikian juga

Hal 22 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari segi materiil, isi dari keterangan yang ada di dalamnya sepenuhnya dianggap benar kecuali dapat dibuktikan kebohongan atau kepalsuannya;-----

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat akta Perjanjian sewa menyewa yang diajukan oleh para pihak perkara tentang isi serta maksudnya ada yang dipersolkan yaitu disatu sisi menurut persi Penggugat dalam perjanjian tersebut Tergugat hanya menyewa bukan melakukan pembongkaran sedang menurut persi Tergugat melakukan pembongkaran bangunan toko tersebut adalah melaksanakan isi perjanjian; -----

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa sertifikat dapat membuktikan bahwa tanah obyek sewa asalnya adalah dari hak milik Penggugat; -----

Menimbang, bahwa bukti P3 dan bukti T.1, dapat membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan toko yang dimulai sejak tanggal 18 Agustus 2009 dan berakhir tanggal 18 Nopember 2014 , dan kemudian berdasarkan bukti P4 dan Bukti T.2 dapat membuktikan bahwa atas perjanjian sewa dalam akta no.14 (bukti P.3 dan T.1) selanjutnya telah terjadi pula perubahan Perjanjian sewa menyewa terhadap beberapa ketentuan dalam perjanjian dalam akta no.14(bukti P3.dan T.1);-----

Menimbang, bahwa dari perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat oleh para pihak perkara sebagaimana yang termuat dalam akta no 14 dan akta nomor 16, sebagaimana tertuang dalam bukti-bkti tersebut diatas, apakah atas perjanjian tersebut dapat dibuktikan Tergugat telah melanggar perjanjian atau bisa disebut ingkarjanji atau wan prestasi atas Perjanjian Sewa menyewa tersebut atau sebaliknya Tergugat telah melaksanakan isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut;-----

Menimbang, bahwa dengan mencermati pasal-pasal yang termuat dalam akta perjanjian sewa menyewa No. 14, dimana dalam pasal 3 menentukan : tanah yang sudah dibangun sebuah bangunan toko atau ruko oleh pihak kedua ketika masa sewa beeakhir menjadi milik pihak pertama termasuk pintu harmonica kecuali aksesoris melekat pada bangunan tetap menjadi milik pihak kedua misalnya AC,

Hal 23 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lampu, cermin, sekat kaca, pintu kaca, dan pasal 7 menentukan : pihak kedua untuk masa sewa seperti tersebut diatas diperbolehkan membangun sebuah bangunan toko atau ruko yang disewa dalam bentuk apapun atas resiko sendiri. Ijin mendirikan bangunan (IMB) atas bangunan yang dibebankan pihak kedua selanjutnya akan diatas namakan pihak pertama;-----

Menimbang, bahwa bukti P.5 dan bukti T.3 adalah berupa surat ijin mendirikan bangunan atau (IMB) yang diberikan kepada Mangitar Mangitua M. (Penggugat), yang didalam surat tersebut telah memuat syarat untuk bangunan tersebut yang dilampirkan dengan gambar / site plan & denah plan yang ditetapkan di Denpasar Tanggal 29 April 2010;-----

Menimbang, bahwa bukti T-6A dan T-6B berupa Kesepakatan Lokasi, dapat membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah menyetujui dan menandatangani sket rencana renovasi bangunan diatas obyek sewa; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 3 dan pasal 7 Akta No.14 (bukti P.3 dan Bukti T.1), bukti T-6A dan T-6B dihubungkan dengan surat ijin Mendirikan Bangunan (bukti P.5 dan bukti T.3) dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada kesepakatan untuk membangun atau Tergugat dibolehkan untuk membangun toko/ruko diatas lokasi obyek yang disewa; --

Menimbang, bahwa bukti P6 berupa surat yang menyangkut hal kelicikan dan arogansi indomaret yang dibuat oleh Penggugat yang ditujukan kepada PT. Indomaret. Bahwa dengan membaca isi surat tersebut pada intinya Penggugat berkeberatan atas pembongkaran bangunan tersebut;-----

Menimbang, bahwa bukti P9 adalah berupa surat tanda bukti lapor dari Penggugat, sebagai terlapor adalah Drs. I Gusti Bagus Wirya Adi yang mewakili Tergugat;-----

Menimbang, bahwa bukti P4 tentang surat penghentian penyidikan bila dikaitkan dengan bukti P9 tersebut diatas dapat membuktikan bahwa atas laporan

Hal 24 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

polisi yang dilakukan oleh Penggugat dan kemudian keluar surat ketetapan tentang penghentian penyidikan Tgl 24 Desember 2012;-----

Menimbang, bahwa dari bukti P.6, bukti P.9 dapat membuktikan bahwa Penggugat berkeberatan atas pembongkaran dan bangunan toko/ruko yang telah dibangun oleh Tergugat diatas lokasi obyek yang disewa, yang kemudian atas laporan Polisi tersebut sesuai bukti P.4 diputuskan ditetapkan Penghentian Penyidikan atas laporan tersebut;-----

Menimbang, bahwa bukti P4 dan P2 adalah berupa akta perubahan perjanjian sewa menyewa No. 16 tahun 2011 dapat membuktikan bahwa antara Penggugat yang semula telah menyewakan sebuah bangunan toko sebagaimana akta perjanjian sewa menyewa No. 14 Tgl 25 Agustus 2009(bukti P.3 dan bukti T.1), sepakat merubah beberapa ketentuan antara lain : tentang nama obyek yang disewa jangka waktu sewa harga sewa jaminan para pihak tentang penggunaan rumah sewa, hal-hal dan kewajiban yang boleh atau tidak dilakukan oleh para pihak selama sewa berlangsung sehingga beberapa ketentuan pasal-pasal yang tertuang dalam Akta sewa No. 14(bukti P.3 dan T.1) yaitu pasal 3, 7, 1, 9, 11, 2, 10, 6, & 4 tidak berlaku lagi sejak ditanda tangani akta No. 16 ini;-----

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan dicermati kembali tentang identitas obyek sewa menyewa sebagaimana yang tertuang akta sewa No. 16(bukti P.4 dan bukti T.2) pada halaman 3 disebutkan bangunan Mini Market seluas 203,49 (dua ratus tiga koma empat puluh Sembilan) meter persegi, sesuai dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan di Denpasar pada tanggal 29 (dua puluh Sembilan) April 2010 (dua ribu sepuluh) nomor 02/779/2846/DB/2010, yang terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Barat, Desa Pemecutan, setempat dikenal sebagai Jalan Gunung Batukaru nomor 72, Banjar Busung Yeh, selanjutnya keseluruhannya disebut "RUMAH";-----

Menimbang, bahwa bila dikaitkan dengan identitas obyek sewa dalam Akta No. 14 semula berupa bangunan toko dan kemudian dalam akta No. 16 dirubah

Hal 25 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

identitasnya menjadi rumah, namun demikian dasar pendirian bangunan toko ataupun rumah yang dimaksud tetap diakui oleh para pihak tetap berdasarkan surat ijin mendirikan bangunan tanggal 29 april 2010 Nomor:2/779/2846/DB/DP/2010. Bahwa selanjutnya pula tentang identitas obyek sewa yang berupa bangunan toko/ruko yang tertuang dalam pasal-pasal dalam akte Perjanjian Sewa Menyewa no. 14 telah dirubah identitasnya menjadi sewa-menyewa rumah dalam akte Perjanjian Sewa menyewa no.16;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian walaupun ada Perubahan Perjanjian Sewa menyewa sebagaimana tertuang dalam akta No.16. ternyata di dalam isi Perubahan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 16 tidak mempersoalkan tentang bangunan yang telah dibangun oleh Tergugat dalam lokasi obyek sewa ;-----

Menimbang, bahwa apabila dicermati kembali tentang urutan kejadian peristiwa atau hubungan hukum antara para pihak perkara sesuai dengan surat perjanjian sewa-sewa menyewa dan kemudian timbulnya keberatan Penggugat maka dapat disimpulkan antara lain, dimana sewa menyewa mulai sejak tanggal 18 Agustus 2009, surat Ijin Mendirikan Bangunan ditetapkan tanggal 29 Mei 2010, surat keberatan Penggugat tanggal 2 Mei 2011 yang disusul dengan laoran Polisi tanggal 27 September 2011 dan kemudian atas lapran Polisi tersebut keluarlah surat Penghentian Penyidikan tanggal 24 Desember 2012;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya keberatan dari Penggugat sebagaimana fakta tersebut apakah beralaskan hukum alasan keberatan Penggugat tersebut atau sebaliknya;-----

Menimbang, bahwa sebagimaba fakta tersebut diatas hubungan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah atas adanya Perjanjian sewa menyewa. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal Pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa didefinisikan sebagai: "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk menikmati

Hal 26 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya;-----

Berdasarkan definisi diatas, dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang menyewa atau pihak penyewa. Sedangkan pihak yang menyewa atau pihak penyewa adalah membayar harga sewa;-----

Barang yang diserahkan dalam sewa-menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya. Sehingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, jika dikaitkan dengan isi pasal-pasal dalam perjanjian sewa-sewa menyewa yang telah dibuat oleh para pihak perkara sesuai bukti- bukti P.3,T.1,P.4 dan T.2 tersebut diatas, dimana Penggugat sebagai pihak yang menyewakan telah menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak Tergugat selaku pihak yang menyewa untuk dinikmati selama jangka waktu masa sewa. Bahwa tentunya makna untuk dinikmati disini, bangunan atau rumah yang digunakan oleh Tergugat yang sebagai obyek sewa tersebut tentunya bangunan yang layak dan sesuai dengan ketentuan untuk dijadikan toko Indomaret. Bahwa sebaliknya Tergugat sebagai pihak yang menyewa telah menguasai dan menikmati tanah dan bangunan atau rumah tersebut dan telah membayar sewa sesuai dengan yang di sanggupinya dan kemudian apabila masa sewa telah berakhir pihak Tergugat wajib menyerahkan bangunan atau bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik /layak huni;-----

Menimbang, bahwa hubungan hukum sewa menyewa yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan tergugat telah didasarkan oleh adanya bukti-bukti yang

Hal 27 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Otentik dan ternyata bukti Akta Otentik tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan akan kebohongan dan kepalsuan akta tersebut, dengan demikian Akta Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut adalah sah adanya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Sewa itu sah maka sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPer yang menentukan, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya sehingga dengan demikian perjanjian sewa-menyewa a quo berlaku sebagai Undang-Undang bagi Tergugat dan Penggugat dan dalam perkara ini Tergugat telah melaksanakan seluruh isi perjanjian sewa-menyewa tersebut;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, ternyata alasan keberatan Penggugat terhadap pembongkaran dan bangunan toko yang telah dibangun oleh Tergugat tidak beralasan hukum oleh karena Tergugat dalam hal membangun toko atau ruko diatas tanah lokasi obyek sewa telah berdasarkan ketentuan pasal-pasal yang telah termuat dalam akta perjanjian sewa menyewa sebagaimana wujud Tergugat dalam pelaksanaan isi perjanjian tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak terbukti melanggar perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tertuang dalam akta nomer 14 dan nomer 16, oleh karenanya atas perbuatan Tergugat tidak dapat dikatakan Wanprestasi atau ingkar janji;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti dalam keadaan wanprestasi maka dengan demikian tidak beralasan hukum Penggugat untuk menuntut ganti kerugian dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;-

Hal 28 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim dapat berkesimpulan gugatan Penggugat tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak seluruhnya; -----

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi sebagai mana terurai tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan kepada Tergugat Dalam Rekonvensi yang pada intinya sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi dalam merenovasi bangunan tua yang lama dengan merubah struktur bangunan tua yang lama dan ternyata Tergugat Dalam Rekonvensi melaporkan Penggugat Dalam Rekonvensi ke kantor Polisi;-----
- Bahwa perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi yang melaporkan Penggugat Dalam Rekonvensi ke Polda Bali yang mengakibatkan pimpinan cabang Penggugat Dalam Rekonvensi di Bali dan saksi-saksi dari Penggugat Dalam Rekonvensi harus bolak-balik memenuhi panggilan untuk pemeriksaan di Polda Bali dimana dalam pemeriksaan tersebut pimpinan cabang sebagai tersangka dan saksi-saksi tersebut di dampingi oleh advokat. Untuk itu Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami kerugian materiil berupa pengeluaran biaya-biaya baik untuk honor advokat dan biaya transport maupun akomodasi lainnya yang jumlahnya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);-----
- Bahwa perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi yang melaporkan Penggugat Dalam Rekonvensi ke polda Bali dan ternyata Penggugat Dalam Rekonvensi tidak terbukti melakukan pengrusakan, mengakibatkan nama baik Penggugat Dalam Rekonvensi yang sudah mempunyai nama besar di Indonesia dengan

Hal 29 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merek dagang Indomaret jadi tercemar dan waktu yang terbuang sia-sia selama setahun bolak-balik dipanggil ke Polda Bali serta dampak psikologis lainnya, sehingga wajar apabila Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan tuntutan immateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah); ---

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi, Tergugat Dalam Rekonvensi menolaknya;-----

Menimbang, bahwa meskipun Undang-Undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi, ternyata praktik peradilan cenderung menerapkannya. Seolah-olah koneksitas merupakan syarat materiil gugatan rekonvensi. Oleh karena itu gugatan rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk diakumulasi dengan gugatan konvensi, apabila terpenuhi syarat :-----

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi;---
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;-----

Menimbang, bahwa jika penerapan itu diikuti, gugatan rekonvensi mesti merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan konvensi atau sedapat mungkin gugatan rekonvensi mempunyai koneksitas yang substansial dan relevan dengan gugatan konvensi. Namun prinsip itu tidak boleh mengurangi hak Tergugat untuk mengajukan gugatan rekonvensi yang bersifat berdiri sendiri yang benar-benar terlepas kaitannya dengan gugatan konvensi; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatan konvensi Penggugat Dalam Konvensi adalah menyangkut perjanjian sewa-menyewa sedang dalam gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi mempersoalkan tentang tuntutan kerugian materiil berupa pengeluaran biaya-biaya baik untuk honor advokat dan biaya transport maupun akomodasi dan tuntutan immateriil sebagai akibat nama baik Penggugat

Hal 30 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi yang sudah mempunyai nama besar di Indonesia dengan merek dagang Indomaret menjadi tercemar, yang dijadikan alasan gugatan rekonvensi oleh Penggugat Dalam Rekonvensi adalah tidak mempunyai koneksitas yang substansial dan relevan dengan gugatan konvensi;-----

Menimbang, bahwa apabila Penggugat Dalam Rekonvensi tetap mempersolakan akan hal tersebut agar dilakukan gugatan tersendiri dan terpisah dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima; -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dalam gugatan konvensi gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sedang dalam Rekonvensi Gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;-----

Mengingat, akan ketentuan Undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini;-----

MENGADILI :

DALAM KONVENSI:-----

- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;-----

DALAM REKONVENSI :-----

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :-----

- Menghukum kepada Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.891.000,- (delapan ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah) ;-----

Hal 31 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : KAMIS, TANGGAL 7 AGUSTUS 2014, oleh kami : **Dr.MADE SUWEDA,SH.MH.**, sebagai Hakim Ketua, **FIRMAN PANGGABEAN,SH.MH.**, dan **I DEWA GEDE SUARDITHA,SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk Umum pada hari ini: RABU, TANGGAL 13 AGUSTUS 2014, oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri hakim-hakim Anggota, dengan dibantu **KETUT SRI MENAWATI SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;-----

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA

T.t.d.

T.t.d.

FIRMAN PANGGABEAN, SH.MH.

Dr. MADE SUWEDA, SH. MH.

T.t.d.

I DEWA GEDE SUARDITHA, SH.

Panitera Pengganti,

T.t.d.

KETUT SRI MENAWATI,SH.

Hal 32 dari 33 halaman Putusan Perdata Nomor 40/Pdt/G.2014/PN Dps

Disclaimer

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



PERINCIAN BIAYA :

1. Pencatatan	Rp. 30.000,-
2. Proses	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp.225.000,-
4. Redaksi	Rp. 5.000,-
5. Meterai	Rp. 6.000,-
JUMLAH	Rp.316.000,-

(Tiga ratus enam belas ribu rupiah).

CATATAN :

Dicatat disini bahwa pada hari : **SENIN, TANGGAL 25 AGUSTUS 2014**, pihak **PENGUGAT (MANGITAR MANGITUA MANURUNG)** melalui Kuasanya : **MANGASI SIMANGUNSONG**(berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 AGUSTUS 2014), telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 13 AGUSTUS 2014, Nomor 40/Pdt.G/2014/PN Dps;

Panitera Pengganti,

KETUT SRI MENAWATI, SH.



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

Untuk salinan resmi :
WAKIL PANITERA
PENGADILAN NEGERI DENPASAR,

I PUTU BAGIARTHA, SH.
NIP.19550810 198703 1 002.

CATATAN :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 13 AGUSTUS 2014, Nomor 40/Pdt.G/2014/PN Dps; diberikan kepada dan atas permintaan : **TERGUGAT (PT INDOMARCO PRISMATAMA)** melalui Kuasanya : SAHAT P.SIHOMBING,SH. pada hari tanggal 2014, dengan perincian biaya sebagai berikut :

- | | |
|---|-------------|
| 1. Legalisasi tanda tangan | Rp.10.000,- |
| 2. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 3. Upah tulis | Rp.10.200,- |
| Jumlah | Rp.26.200,- |
| (Dua puluhanam ribu dua ratus rupiah) ; | |