



PUTUSAN
Nomor 176 PK/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT SUNTER LAKESIDE HOTEL, berkedudukan di Jalan Danau Permai Raya, Blok C-1, Kelurahan Sunter Agung, Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, diwakili oleh Sapto Utomo Hidayat dan Alexander Hidayat, selaku Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rohadi Hartawidjaja, S.H., dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Let. Jend. Suprpto, Nomor 1, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2024;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

L a w a n:

PT SRI MURUGAN INDONESIA, berkedudukan di Taman Kemayoran Condominium, Tower Bougenville, Lantai Dasar D-02, Jalan Puma 1, RT 13, RW 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, diwakili oleh Ita Puspitasari, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jupryanto Purba, S.H., M.H dan kawan, Para Advokat pada *Law Office Yudhistira, Purba & Partners*, beralamat di Gedung Mayapada, Tower 2 (6th Floor-03A), Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 27, Jakarta Selatan, 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2024

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta pada tanggal 6 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta pada tanggal 6 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dijatuhkan dalam gugatan rekonvensi;
3. Menyatakan sah Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta tanggal 6 November 2020;
4. Menyatakan jangka waktu sewa menyewa telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2021;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi oleh karena tidak mengosongkan dan menyerahkan kembali ruang sewa kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan ruang sewa dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik beserta interior dan sarana ruangan milik Penggugat Rekonvensi yang tersebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta tanggal 6 November 2020 dan daftar inventarisnya;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi berupa:

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Denda keterlambatan pengosongan dari 1 Januari 2022 sampai dengan 31 Agustus 2022 atau 243 hari = 243 x Rp3.000.000,00	Rp729.000.000,00
2.	Tunggakan rekening listrik, air dan telepon dari Desember 2021 sampai dengan Agustus 2022	Rp149.102.596,00
	Jumlah	Rp878.102.596,00

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan ratus tujuh puluh delapan juta seratus dua ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan pembayaran tagihan biaya listrik, air dan telepon sebesar 1/1.000 (satu permil) per hari dari jumlah Rp149.102.596,00 (seratus empat puluh sembilan juta, seratus dua ribu, lima ratus sembilan puluh enam rupiah) terhitung sejak gugatan rekonvensi ini diajukan sampai jumlah tersebut dibayar lunas;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan menyerahkan objek sewa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari terhitung sejak 31 Agustus 2022 sampai Tergugat Rekonvensi menyerahkan objek sewa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Subsida:

Menjatuhkan putusan berdasarkan hukum dan peradilan yang baik dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 547/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr., tanggal 17 Mei 2023 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta pada tanggal 6 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta pada tanggal 6 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp305.500,00 (tiga ratus lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 991/PDT/2023/PT DKI., tanggal 13 Oktober 2023;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 547/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 17 Mei 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025

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:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Sewa Menyewa Ruang di dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta tanggal 6 November 2020;
3. Menyatakan jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 31 Desember 2021;
4. Menyatakan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mengosongkan dan menyerahkan kembali ruang sewa kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan ruang sewa dan menyerahkannya kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, termasuk interior dan sarana ruangan milik Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 6 November 2020 dan daftar inventarisnya;
6. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan uang sewa dari tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022 sebesar Rp729.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh sembilan juta rupiah);
7. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar tunggakan rekening listrik, air dan tagihan tilpon sejak Desember 2021 s/d bulan Agustus 2022 sebesar Rp149.102.596,00 (seratus empat puluh sembilan juta seratus dua ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah);
8. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang yang diterimanya sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
9. Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025

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

Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) jika lalai menyerahkan obyek sewa menyewa kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari, dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan objek perkara tersebut kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

10. Menolak gugatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditentukan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, pada tingkat kasasi permohonan kasasi atas putusan tersebut dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 2325 K/Pdt/2024, tanggal 18 Juli 2024, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT Sri Murugan Indonesia tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 991/PDT/2023/PT DKI., tanggal 13 Oktober 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Jakarta Utara Nomor 547/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr., tanggal 17 Mei 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025

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

Jakarta pada tanggal 6 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Di Dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta pada tanggal 6 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp3.140.000.000,00 (tiga miliar seratus empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor 2325 K/Pdt/2024, tanggal 18 Juli 2024 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 18 September 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2024, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 14 November 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali & Penerimaan Memori Peninjauan Kembali Nomor 547/Pdt.G/2022/PN Jkt. Utr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari itu juga;

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

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025

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

undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 14 November 2024 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian mohon putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 547/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr., tanggal 17 Mei 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta pada tanggal 6 Nopember 2020;
3. Menyatakan jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 31 Desember 2021;
4. Menyatakan Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mengosongkan dan menyerahkan kembali ruang sewa kepada Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025

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)



5. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan ruang sewa dan menyerahkannya kepada Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, termasuk interior dan sarana ruangan milik Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 6 November 2020 dan daftar inventarisnya;
6. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan uang sewa dari tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022 sebesar Rp729.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh sembilan juta rupiah);
7. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar tunggakan rekening listrik, air dan tagihan telepon sejak Desember 2021 s/d bulan Agustus 2022 sebesar Rp149.102.596,00 (seratus empat puluh sembilan juta seratus dua ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah);
8. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang yang diterimanya sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) kepada Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
9. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) jika lalai menyerahkan objek sewa menyewa kepada Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari, dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan objek perkara tersebut

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



kepada Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat
Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

10. Menolak gugatan Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat
Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Penggugat
Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam
kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditentukan sebesar
Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Atau apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon
putusan yang seadil-adilnya dan berdasar hukum setelah memeriksa perkara
ini dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut,
Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan
kembali yang diterima tanggal 10 Desember 2024 yang pada pokoknya
memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan peninjauan
kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Peninjauan Kembali dapat
dibenarkan, oleh karena setelah membaca dengan saksama memori
peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan
dengan putusan *Judex Juris*, ternyata putusan *Judex Juris* yang
membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi terdapat kekhilafan
hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya dengan alasan sebagai
berikut:

- Bahwa dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat
adalah Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di dalam Gedung PT Hotel
Sunter Lakeside Jakarta tanggal 6 November 2020 yang ditandatangani
oleh Penggugat dan Tergugat sehingga mengikat kedua belah pihak;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut (Pasal 2.1) disepakati jika jangka waktu
sewa adalah selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 sampai dengan 31 Desember 2021 dan berdasarkan Pasal 2.2 dapat diperpanjang dengan pengajuan permohonan tertulis dari Penggugat kepada Tergugat yang harus diterima atau disetujui oleh Tergugat sebagai pemilik gedung dan apabila tidak disetujui maka waktu sewa akan berakhir 31 Desember 2021;

- Bahwa ternyata pihak Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan secara tertulis kepada Tergugat untuk memperpanjang sewa tersebut maka secara hukum sewa berakhir 31 Desember 2021;
- Bahwa walaupun Penggugat telah mentransfer uang sejumlah Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 27 Desember 2021 tidak serta merta dapat dianggap sebagai pembayaran sewa untuk masa 1 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2022 karena Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan tertulis yang disetujui oleh Tergugat;
- Bahwa oleh karena ternyata pihak Penggugat masih menempati objek sewa padahal demi hukum masa sewanya telah berakhir tanggal 31 Desember 2021 maka Penggugat dalam Konvensi harus dihukum untuk membayar masa sewa 1 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2022 yang menurut perhitungan Mahkamah Agung adalah seperti putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sejumlah Rp729.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa oleh karena Tergugat dalam Konvensi telah menerima transfer uang dari Penggugat dalam Konvensi maka denda keterlambatan uang sewa menjadi pengurang yaitu $Rp729.000.000,00 - Rp540.000.000,00 = Rp189.000.000,00$ (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) ditambah membayar biaya tagihan listrik, air dan tagihan tilpon sejak Desember 2021 s/d bulan Agustus 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT SUNTER LAKESIDE HOTEL dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2325 K/Pdt/2024, tanggal 18 Juli 2024 serta Mahkamah Agung akan

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT SUNTER LAKESIDE HOTEL** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 2325 K/Pdt/2024, tanggal 18 Juli 2024 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 991/PDT/2023/PT DKI., tanggal 13 Oktober 2023 yang membatalkan Putusan Pengadilan Jakarta Utara Nomor 547/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr., tanggal 17 Mei 2023;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di dalam Gedung PT Hotel Sunter Lakeside Jakarta tanggal 6 November 2020;
3. Menyatakan jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 31

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Desember 2021;

4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mengosongkan dan menyerahkan kembali ruang sewa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan ruang sewa dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan baik, termasuk interior dan sarana ruangan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sesuai Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 6 November 2020 dan daftar inventarisnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar denda keterlambatan uang sewa dari tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2022 sebesar Rp729.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh sembilan juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar tunggakan rekening listrik, air dan tagihan tilpon sejak Desember 2021 s/d bulan Agustus 2022 sebesar Rp149.102.596,00 (seratus empat puluh sembilan juta seratus dua ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah);
8. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengembalikan uang yang diterimanya sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) jika lalai menyerahkan objek sewa menyewa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari, dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan objek perkara tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
10. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 12 Maret 2025 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.,

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp2.480.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 176 PK/Pdt/2025