



Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

P U T U S A N

No.320 PK/Pdt/2010.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PT BOGOR INTERNUSA PLAZA (dahulu PT Bogor Internusa Graha Hotel), berkedudukan di Jalan Pajajaran No.27, Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr.H.Teguh Samudera, SH.,MH., beralamat di Kramat Raya No.5, Perkantoran Maya Indah F-12, Senen, Jakarta Pusat,
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Tergugat/Pembanding ;

melawan :

PT MATAHARI PUTRA PRIMA, Tbk., berkedudukan di Menara Melati, Jalan Bulevar Palem Raya No.07, Lippo Karawaci, Tangerang,
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.1516 K/Pdt/2007 tanggal 3 April 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

DUDUK SOAL :

- Klarifikasi :

a. Obyek sewa :

Dahulu nama obyek sewa yang terletak di Jalan Pajajaran No. 27 Bogor, adalah ruangan PT Bogor Internusa Graha Hotel (sebagaimana disebut dalam perjanjian No.51 dan 37), namun kemudian nama obyek sewa diubah menjadi Pusat Perbelanjaan Bogor Internusa (sebagaimana disebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 027/SPSR/BIGH/II/87).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 12 Desember 2001 berdasarkan akta No. 24, nama obyek sewa berubah menjadi Pangrango Plaza, karena kepemilikan saham PT Bogor Internusa Plaza telah dialihkan kepada PT Graha Amanah Inti Utama dan Bapak Agung Sarjamal (Pangrango Grup).

Sehingga di dalam gugatan ini Penggugat mencantumkan nama obyek sewa adalah Pangrango Plaza ;

b. Nama Penggugat :

Bahwa Penggugat dahulu bernama PT Matahari Agung Perdana namun berdasarkan akta No. 247 tanggal 26 Juli 1991 dan akta No. 249 tanggal 26 Juli 1991, telah dilakukan merger antara PT Matahari Agung Perdana dengan PT Matahari Putra Prima dan pengalihan obyek sewa lantai 1 No. 245 seluas 2.345,80 m² dan lantai 1 seluas 2.023 m². Berdasarkan ke dua akta tersebut maka PT Matahari Agung Perdana digabung menjadi satu, dan namanya menjadi PT Matahari Putra Prima. (P-2, P-3) ;

Pada tahun 1997, PT Matahari Putra Prima go public, sehingga namanya berubah menjadi PT Matahari Putra Prima Tbk. (P-4) ;

c. Nama Tergugat :

Dahulu PT Bogor Internusa Graha Hotel namun kemudian diubah menjadi PT Bogor Internusa Plaza.

- **Perjanjian sewa menyewa ruangan Pangrango Plaza :**

a.

Bahwa pada tanggal 25 November 1986, antara Penggugat (dahulu PT Matahari Agung Perdana) dan Tergugat (dahulu PT Bogor Internusa Graha Hotel) telah ditandatangani perjanjian sewa menyewa No. 51 di hadapan Notaris Ny. Budiarti Karnadi, SH, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Obyek sewa ialah ruangan yang terdapat di lantai 1 No. 245.
- Luas 2.345,80 m² ;
- Masa sewa dihitung sejak tanggal 1 November 1986 sampai dengan 1 April 2013 ;

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga sewa adalah US\$ 2,228,510.
- Pembayaran sewa dilakukan dengan cara :
 - 10% dibayar sebelum tanggal 31 Desember 1986 ;
 - 90% dengan 48 kali angsuran @ US\$ 41,784.56, dibayar mulai tanggal 1 Mei 1987 sampai dengan tanggal 1 April 1991. Pembayaran sudah dilakukan secara penuh oleh Penggugat kepada Tergugat (bukti P-5).

b. Bahwa pada tanggal 31 Juli 1989, antara Penggugat (dahulu PT Matahari Agung Perdana) dan Tergugat (PT Bogor Internusa Graha Hotel) ditandatangani perjanjian sewa menyewa No. 86 di hadapan Notaris R. Arie Soetardjo, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Obyek sewa ialah ruangan yang terdapat dalam lantai 1.
- Luas 2.023 m².
- Masa sewa dihitung sejak tanggal 31 Juli 1989 sampai dengan 31 Juli 2012.
- Harga sewa adalah Rp.2.023.000.000,-,
- Pembayaran dilakukan dengan cara :

Sebesar 10% pada saat penandatanganan akta ;

90% dalam 48 kali angsuran @ Rp.37.931.250,- dibayar mulai 1 September 1989 sampai dengan 1 Agustus 1993 ;

Pembayaran harga sewa ini telah lunas oleh Penggugat (bukti P-6).

c. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 1993, antara Penggugat

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu PT Matahari Putra Prima) dan Tergugat (dahulu PT Bogor Internusa Graha Hotel) telah ditandatangani perjanjian sewa ruangan No.16, di hadapan Notaris Lindasari Bachroem, dengan ketentuan :

- Obyek adalah lantai 1.
- Luas 319,72 m².
- Jangka waktu 15 Oktober 1993 sampai dengan 31 Juli 2012.
- Harga sewa Rp 209.955.600,-
- Harga sewa ini sudah dibayar lunas oleh Penggugat (bukti P-7).

d. Bahwa pada tanggal 27 Januari 1994, antara Penggugat (dahulu PT Matahari Agung Perdana) dan Tergugat (dahulu PT Bogor Internusa Graha Hotel) telah ditandatangani perjanjian sewa runngan No.67 dihadapan Notaris Ny. R. Arie Soetardjo, SH, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Obyek sewa berupa lantai 2 (eks Top Floor).
- Luas 2.066,48m².
- Jangka waktu sewa 27 Januari 1994 sampai dengan 31 Juli 2012.
- Harga sewa US\$ 935,082.20.
- Harga sewa ini sudah dibayar sebesar US \$ 566,893.61 (bukti P-8).

e. Bahwa pada tanggal 8 Mei 1995, Penggugat menandatangani perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa dengan PT Tako Gunung Agung, yaitu perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No. 66, di hadapan Notaris Budiarti Karnadi, SH, intinya PT Toko Gunung Ir.Agung mengalihkan sebagian ruangan No. 301, lantai 2.

- Masa sewa sampai tanggal 1 April 2013.
- Luas 991,89 m².
- Harga sewa tersebut adalah US\$ 942,295,50.
- Harga sewa tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat. (bukti P-9).

f. Bahwa pada tanggal 11 Juli 1995, telah ditandatangani perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa antara Penggugat dengan Idawati Wiguna No.20 di hadapan Notaris Budiarti Karnadi, SH, yaitu untuk ruangan bernomor 305, lantai 2 seluas 23,50 m² seharga Rp.235.000.000,-

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010

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

Harga sewa tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat (bukti P-10).

g. Bahwa pada tanggal 18 September 1995, antara Penggugat dan Tergugat telah ditandatangani perjanjian No.147/B-2/BI/IX/95. Obyeknya ialah koridor/dapur lantai 2 Top Floor seluas 31,19 m² dengan harga US \$ 75,604.56. Harga sewa ini telah dibayar sebesar US\$ 8,316,696. (bukti P-11);

- **Total luas ruangan sewa dan uang sewa yang telah dibayar oleh Penggugat.**

- Bahwa total luas ruangan yang disewa Penggugat adalah 7.801,58 m², yaitu lantai 1 seluas 4.688,52 m², dan lantai 2 seluas 3.113,06 m².

- Bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat, yaitu membayar harga sewa sebesar Rp 2.467.955.600, dan US\$ 3,752,347.46 dengan perincian sebagaimana dalam gugatan ;

- **Obyek sewa terbakar.**

- Bahwa pada tanggal 29 Februari 1996, terjadi kebakaran di gedung Bogor Internusa Plaza (Pangrango Plaza), dan yang terbakar ialah sebagian lantai dasar, lantai 1 dan lantai 2. Sejak adanya peristiwa kebakaran tersebut sampai diajukannya gugatan ini, Penggugat tidak dapat menikmati obyek sewa tersebut ;

- Pasal 17 Perjanjian Nomor 51 jo pasal 17 Perjanjian nomor 86 jo Pasal 15 Perjanjian Nomor 16 jo Pasal 15 Perjanjian No. 67 menyatakan sebagai berikut :

"Pihak pertama (Tergugat) berkewajiban mengasuransikan atas biayanya sendiri seluruh gedung pusat perbelanjaan di mana ruangan yang

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010

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)



disewakan dengan akta ini berada di dalamnya, sedangkan barang-barang pihak kedua (Penggugat) yang ada di dalam ruangan yang disewanya tersebut menjadi tanggungan dan bebannya pihak kedua sendiri untuk mengasuransikannya

- Pihak kedua tidak bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang disebabkan karena kesalahan atau gagal dari struktur, mutu bahan dan atau tehnik pembuatan dari gedung di mana ruangan yang di sewanya tersebut berada ;
- *Bilamana kerusakan atau kebakaran terjadi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan manusia, gempa bumi, salah konstruksi atau bencana alam, maka pihak pertama atas biayanya sendiri berkewajiban memperbaikinya sehingga kembali seperti semula, dengan ketentuan bahwa bilamana selama dilakukan perbaikan tersebut pihak kedua tidak dapat menempati atau mempergunakan ruangan yang disewanya tersebut, maka jangka waktu sewa dalam perjanjian ini dianggap diperpanjang untuk selama jangka waktu diperlukan untuk perbaikan-perbaikan tersebut, dengan catatan tidak melampaui batas waktu pengelolaan atau perpanjangannya yang diperoleh pihak pertama dari Pemerintah Daerah.*

Dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal tersebut, Tergugat harus bertanggung jawab membangun kembali gedung yang terbakar, selanjutnya diserahkan pada Penggugat dan memberi kompensasi perpanjangan waktu sewa pada Penggugat.

Lagi pula tidak ada alasan bagi Tergugat untuk tidak membangun gedung yang terbakar tersebut, karena perusahaan asuransi telah membayar klaim kerugian kepada Tergugat.

- **Obyek sewa telah dibangun kembali.**

- Bahwa sekitar tahun 2000 Tergugat melakukan pembangunan kembali gedung yang terbakar dan Tergugat menambah lantai obyek sewa, dari 4 lantai menjadi 7 lantai.
- Bahwa sekitar tahun 2000, terjadi komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat. Pada kesempatan itu Penggugat masih ditawarkan untuk menempati lantai 1 dan



lantai 2 dan Penggugat setuju. Namun tiba-tiba pada tahun 2003, Tergugat memberikan penawaran ruangan kepada Penggugat, yaitu lantai 2, 3 serta lantai 4 (total seluas 6.262,2 m²), karena lantai 1 sudah dijualnya pada orang lain. Hal itu dilakukan Tergugat tanpa persetujuan dari pihak Penggugat. Lantai 1 di-design menjadi kios-kios untuk pedagang kecil, tidak cocok lagi digunakan oleh Penggugat. Dengan demikian maksud untuk memindahkan Penggugat kelantai 3 dan 4 tanpa persetujuan Penggugat sengaja dilakukan oleh Tergugat ;

- **Obyek sewa telah disewakan kepada pihak lain.**

- Bahwa dalam surat No.194/AMT-EXT/VIII/04 tanggal 25 Agustus 2004, Penggugat telah menolak penawaran yang diajukan oleh Tergugat dan

berkeinginan tetap pada obyek perjanjian sewa menyewa awal. (lantai 1 dan 2) (Bukti P-12) ;

- Bahwa Tergugat menyatakan tidak dapat memenuhi permintaan Penggugat karena ruangan lantai 1 sudah disewakan kepada pihak lain dan menawarkan mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut dan menawarkan ganti rugi sebesar Rp16.000.000.000,-, dan Penggugat menolak hal tersebut.
- Padahal sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat khususnya Pasal 22 Perjanjian No. 51 jo Pasal 22 Perjanjian No. 86 jo Pasal 20 Perjanjian No. 16 menyatakan Penggugat berhak memindahkan hak sewa kepada pihak ketiga.
- **Tergugat telah melakukan wanprestasi.**

Bahwa berdasarkan kejadian tersebut jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Penggugat masih mempunyai hak sewa sampai tahun 2013 di lantai tertentu, ditambah perpanjangan masa sewa, karena Tergugat tidak dapat mempergunakan obyek sewa sejak kebakaran sampai diajukan-nya gugatan ini. Tergugat telah mengalihkan ruangan sewa kepada pihak lain, menimbulkan kerugian pada Penggugat yang dapat dirinci sebagai berikut :

- **Kerugian materiil :**

- Total uang sewa yang telah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp 2.467. 955.600 dan US \$ 3,752,347.46 ditambah bunga 15% pertahun untuk nilai kerugian dalam rupiah dan bunga 3 % pertahun untuk nilai kerugian dalam US Dollar, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak tanggal 29 Februari 1996 sampai dengan berakhirnya perjanjian ;

- Penghasilan yang akan didapat Penggugat seandainya gedung tersebut di sub leasekan kepada pihak ketiga yang dihitung sebagai berikut :

a. Untuk
lantai 1 :

- Luas = 2,345.80 m² ;
 - Sisa masa sewa 29 Februari 1996 sampai dengan 1 April 2013 = 206 bulan ;
 - Perhitungan : 2,345.80 m² x 205 6 bulan x Rp 250.000 = Rp 120. 222.250.000,-
 - Luas = 2.023,00 m² ;
 - Sisa masa sewa = 29 Februari 1996 sampai dengan 31 Juli 2013 = 197 bulan ;
 - Perhitungan: 2,023 m² x 197 bulan x Rp.250.000 = Rp 99.632. 750.000,- ;
- Luas = 319,72 m² ;
 - Sisa masa sewa = 29 Februari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ;
 - Perhitungan = 319,72 m² x 197 bulan x Rp 250.000 = Rp 15.746.210.000,- ;
- Total kerugian untuk lantai I adalah Rp 235.601,210.000,- ;

b. Untuk
lantai
2 :

- Luas = 2,066.48 m² ;
 - Sisa masa sewa 29 Februari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ;
 - Perhitungan : 2,066.48 m² x 197 bulan x Rp 175.000 = Rp 71. 241.898.000,- ;
 - Luas = 991,90 m² ;
 - Sisa masa sewa = 29 Februari 1996 sampai dengan 1 April 2013 = 205 bulan ;
 - Perhitungan: 991,90 m² x 205 bulan x Rp

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010

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)



175.000 = Rp 35.584.053.750,- ;

- Luas = 23,50 m² ;
 - Sisa masa sewa = 29 Februari 1996 sampai dengan 8 Februari 2012 = 191 bulan ;
 - Perhitungan = 23,50 m² x 191 bulan x Rp 175.000 = Rp 785.487.500,- ;
- Luas = 31,20 m² ;
 - Sisa masa sewa = 29 Februari 1996 sampai dengan 31 Juli 2012 = 197 bulan ;
 - Perhitungan = 31,20 m² x 197 bulan x Rp 175.000 = Rp 1.075.275.250,- ;

Total pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat adalah Rp 235.601.210.000 + Rp 108.686.714.500 = Rp 344.287.924.500.

(Bukti P-13) ;

- **Kerugian immateriil :**

Tercemarnya nama baik Penggugat yang selama ini dikenal sebagai pengusaha yang baik, namun karena adanya perkara ini Penggugat dilecehkan oleh para supplier Penggugat yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas apabila dinilai menjadi Rp 500 milyar rupiah ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor agar terlebih dahulu mohon diletakkan sita jaminan terhadap harta-harta lain dan Gedung PT Bogor Internusa (Pangrango Plaza) terletak di Jalan Pajajaran No.27, Bogor dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Primair :

1. Mengabulkan seluruh gugat Penggugat ;
2. Menyatakan Tergugat wanprestasi ;
3. Menyatakan batal Perjanjian Sewa Menyewa No. 51, tanggal 25 November 1986, Perjanjian Sewa Menyewa No. 86, tanggal 31 Juli 1989, Perjanjian Sewa Ruang No.16, tanggal 15 Oktober 1993, Perjanjian Sewa Ruang No.67, tanggal 27 Januari 1994, Perjanjian Pindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.66, tanggal 8 Mei 1995, Perjanjian Pindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.20 tanggal 11 Juli 1995 dan Perjanjian No.147/B-2/BI/XI/95, tanggal 18 September 1995 ;



4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi pada Penggugat yang dirinci sebesar :
 - a. Penghasilan yang akan didapat Penggugat selama persewaan, seandainya ruangan tersebut disub-leasekan kepada pihak ketiga, yaitu :
 - lantai 1 : Rp 235.601.210.000,-
 - lantai 2 : RP108.686.714.500,-

Total : Rp 344.287.924.500,-
 - b. Uang sewa yang sudah dibayar oleh Penggugat agar dikembalikan, yaitu : Rp 2.467.955.600,- dan US\$ 3,752,347.46, ditambah bunga sehesar 15% per tahun untuk nilai rupiah dan 3%/pertahun untuk nilai US Dollar, dihitung sejak tanggal 29 Februari 1996 sampai dengan berakhirnya perjanjian.
 - c. Kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000.000,-.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain ;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Subsidaire :

Ex aequo et bono ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan peringatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuka pintu darurat ;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selaku penyewa ruangan di Gedung BIP, dalam menggunakan ruangan tidak mematuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa ruangan, salah satunya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menutup pintu darurat ;

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pernah beberapa kali memberikan peringatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, agar membuka pintu darurat, dengan surat No. 326/A-2/BI/1995, tanggal 15 Juni 1995 dan No.74/A-2/BI/III/1995, tanggal 27 Februari 1996 akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tetap tidak mengindahkan peringatan tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa walaupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan beberapa kali peringatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap membuka pintu darurat, pada tanggal 29 Februari 1996 Gedung BIP terbakar, berdasarkan laporan MABES POLRI Nomor: LAB.551/FKF/1996, tanggal 5 Agustus 1996, api berasal dari ruangan terbuka matahari. Pada saat Petugas Pemadam Kebakaran berusaha memadamkan api, mengalami kesulitan memasuki gedung karena pintu darurat masih dalam keadaan tertutup ;

Bahwa sebagai akibat dari kebakaran tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial, yang perinciannya sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL :

Karena Gedung terbakar akibat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kehilangan penghasilan, dengan perincian sebagai berikut :

- Lamanya tidak bisa beroperasi = 102 bulan ;
- Luas Ruang Sewa = 17.000 m² ;
- Harga/m²/bulan = USD 21 ;

Total kerugian adalah 17.000 m² x 21 x 102 bulan x Rp 6000,- = Rp 218.484.000.000,- (dua ratus delapan belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta rupiah) ;

KERUGIAN IMMATERIIL :

Karena adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menurunkan kepercayaan para penyewa ruangan di BIP dan kredibilitas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kerugian ini tidak bisa dinilai dengan uang, namun kerugian tersebut tidak lebih dari Rp 600.000.000.000,- (enam ratus milyar rupiah) ;

Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia guna menjamin pelaksanaan putusan dikemudian hari, maka mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang-barang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, daftarnya akan disusulkan kemudian ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bogor supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menyatakan hukum, bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, telah menimbulkan kerugian terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;
- c. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil : Rp 218.484.000.000,-
 - Kerugian Immateriil : Rp 600.000.000.000,-
- d. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
- e. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bogor No.95/PDT/G/2004/PN.Bgr. tanggal 25 Mei 2005 adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
- Menyatakan batal perjanjian sewa menyewa No. 51, tanggal 25 November 1986, Perjanjian Sewa Menyewa semua ruangan No. 16, tanggal 15 Oktober 1993, Perjanjian Sewa ruangan No. 67, tanggal 27 Januari 1994, Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 66, tanggal 8 Mei 1995; Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 20, tanggal 11 Juli 1995 dan Perjanjian No. 147/B-2/BI/IX/95, tanggal 18 September 1995 ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 100.000.000.000,- + Rp1.616.967.292,63 = Rp 101.616.967.292,63 (seratus satu milyar enam ratus enam belas juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah enam puluh tiga sen) dan US\$ 1.441.150 (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu seratus lima puluh dollar US) ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Lantai 1 dan 2 Gedung Bogor Internusa Plaza, Jalan Pajajaran No. 27 Bogor, yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bogor pada hari : Kamis, tanggal 31 Maret 2005, berdasarkan berita acara Sita Jaminan No.02/Pdt/CB/2005/PN.Bgr.jo.

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

95/Pdt/G/2004/PN.Bgr. ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Konvensi sebesar Rp 1.509.000,- (satu juta lima ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.287/Pdt/2005/PT.BDG. tanggal 27 Januari 2006 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, tertanggal 25 Mei 2005, No. 95/Pdt/G/2004/PN.Bgr, yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSİ :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa uang sewa sebesar Rp 1.616.967.292,63 (satu milyar enam ratus enam belas juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah enam puluh tiga sen), dan USD 1.441.150,- (satu juta empat ratus empat puluh empat satu ribu seratus lima puluh dollar US) dengan kurs Rp 6.000,- (enam ribu rupiah)/USD ;
- Mengangkat kembali sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bogor pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2005, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 02/Pdt/CB/ 2005/PN.Bgr. jo. No. 95/Pdt/G/2004/PN.Bgr. ;
- Menghukum Tergugat Konvensi untuk bayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama sebesar Rp 1.509.000,- (satu juta lima ratus sembilan ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan konvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Mengabulkan gugatan reconvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 218.484.000.000,- (dua ratus delapan belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk bayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sebesar Nihil ;
- Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.1516 K/Pdt/2007 tanggal 3 April 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT MATAHARI PUTRA PRIMA**, Tbk. tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 287/PDT/2005/PT.Bdg. tanggal 27 Januari 2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 95/Pdt.G/2004/PN.Bgr. tanggal 25 Mei 2005 ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan batal Perjanjian Sewa Menyewa No. 51, tanggal 25 November 1986, Perjanjian Sewa Menyewa No. 86 tanggal 31 Juli 1989, Perjanjian Sewa Menyewa ruangan No. 16, tanggal 15 Oktober 1993; Perjanjian Sewa Ruangan No. 67, tanggal 27 Januari 1994, Perjanjian Sewa Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 20, tanggal 11 Juli 1995, dan Perjanjian No. 147/B-2/BI/IX/95, tanggal 18 September 1995 ;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang sewa yang telah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp 1.616.967.292,63 (satu milyar enam ratus enam belas juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah enam puluh tiga sen) dan US \$ 1.441.150 (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu seratus lima puluh dollar Amerika Serikat) kepada Penggugat ditambah bunga 12% pertahun dari Rp 1.616.967.292,63 (satu milyar enam ratus enam belas juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah enam puluh tiga sen) serta 3% pertahun dari US \$ 1.441.150 (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu seratus lima puluh dollar Amerika Serikat) dengan nilai kurs Rp 6.000,- (enam ribu rupiah) terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap lantai 1 dan 2 Gedung Bogor Internusa Plaza, Jalan Pajajaran No. 27 Bogor, yang dilakukan oleh

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita Pengadilan Negeri Bogor pada hari : Kamis, tanggal 31 Maret 2005,
berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No.02/Pdt/CB/2005/PN.Bgr. jo No.
95/Pdt/G/2004/PN.Bgr. ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ :

- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.1516 K/Pdt/2007 tanggal 3 April 2008 diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 26 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2009) diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 2 Juli 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No.1516 K/Pdt/2009 jo No. 95/Pdt.G/2004/PN.Bgr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 September 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 18 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 12 Februari 2009 ;

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

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

- A. JUDEX FACTI DAN JUDEX JURIS TELAH MELAKUKAN KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA.**

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No.320 PK/Pdt/2010



1. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan pertimbangan hukum putusan pada halaman 37, butir pertama, yang berbunyi :

- bahwa berdasarkan bukti P.22 yang isinya hanya disebut bahwa penyebab kebakaran belum dapat ditentukan secara pasti, dan tidak terdapat putusan pidana yang telah berkuat hukum tetap yang menentukan siapa penyebab kebakaran tersebut, karenanya tidak beralasan menurut hukum apabila Penggugat dihukum membayar ganti rugi akibat kebakaran dimaksud. Disamping itu Pasal 17 dan Pasal 15 Perjanjian No.15, 16 dan 67 telah mengatur tentang asuransi kebakaran di mana Tergugat mengasuransikan gedung tersebut, sedangkan barang-barang Penggugat yang ada dalam gedung menjadi tanggungan Penggugat.

1.1. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Tehnis Kriminalistik TKP yang dikeluarkan PUSLABFOR MABES POLRI tanggal 5 Agustus 1996. LAB.551/FKF/1996, apabila hal ini dikaitkan dengan Saksi saat kejadian Saudara Jumani (Satpam), mengatakan kebakaran terjadi berawal pada Lantai 1, yang disewa/dikuasai oleh Matahari (Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) di ruangan pintu darurat yang ditutup oleh pihak Matahari yang dipergunakan untuk menyimpan barang, sehingga pada saat terjadi kebakaran "petugas kesulitan untuk segera bisa memadamkan api/kebakaran tersebut ", sehingga apabila "pintu darurat tersebut tidak ditutup oleh pihak Matahari, tentunya akan mudah memadamkan api". Pihak Pemohon Peninjauan Kembali, jauh sebelum terjadinya kebakaran sudah berkali-kali memperingatkan agar pihak Matahari membuka pintu darurat tersebut.

1.2. Bahwa sebelum terjadi kebakaran, adanya penutupan pintu darurat yang dijadikan tempat penyimpanan "barang (dijadikan gudang) pihak Matahari, Pihak Pemohon Peninjauan Kembali sudah berulang kali memperingatkan dengan surat, agar pintu darurat tersebut tidak dipergunakan sebagai gudang tempat



penyimpanan barang pihak Matahari, karena pintu darurat tersebut harus selalu terbuka dan bisa dipergunakan sewaktu-waktu bila terjadi kebakaran untuk keselamatan umum, akan tetapi pihak Matahari tetap tidak menghiraukannya, oleh karenanya pada saat terjadi kebakaran petugas pemadam kebakaran mengalami kesulitan memadamkan api pada sumber kebakaran tersebut.

- 1.3. Bahwa pihak Matahari telah terbukti melakukan kelalaian karena :
 - a. Tidak mengindahkan adanya beberapa kali peringatan dari Pemohon Peninjauan Kembali agar membuka pintu darurat dan tidak menyimpan barang dalam area tersebut agar bisa selalu terbuka dan sewaktu-waktu dapat dipergunakan untuk kepentingan/keselamatan umum.
 - b. Pihak Matahari (Termohon Peninjauan Kembali) tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati pada Pasal 21 Perjanjian Sewa No.16, tanggal 15 Oktober 1993, tentang ketentuan-ketentuan penggunaan ruangan sewa.
- 1.4. Bahwa dengan demikian dengan telah terbuktinya adanya "kelalaian" yang telah dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali, tentunya "tanpa adanya putusan pidana" Termohon Peninjauan Kembali tetap harus bertanggung jawab secara perdata tentang "kerugian yang timbul atas kelalaiannya".
- 1.5. Bahwa untuk membuktikan adanya kelalaian Termohon Peninjauan Kembali, menurut hukum tidak harus ada putusan pidana karena dari bukti-bukti dan keterangan saksi telah cukup membuktikan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali "telah lalai" dan berarti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus membayar ganti rugi kepada Pemohon Peninjauan Kembali.

B. PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI TELAH MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PERBUATAN KELALAIAN TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI.

2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dengan pertimbangan hukum putusan pada halaman 37, butir ketiga, dengan pertimbangan hukum tersebut dengan alasan sebagai berikut :
 - a. bahwa secara hukum
Pihak Termohon Peninjauan Kembali



telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (adanya kelalaian yang disengaja) yang harus dipertanggungjawabkan oleh Termohon Peninjauan Kembali.

- b. Bahwa akibat dari perbuatan Termohon Peninjauan Kembali telah menimbulkan kerugian kepada banyak pihak, sejak 28 Februari 1996 sampai dengan Agustus 2004 (selama 120 bulan) untuk ruangan sewa seluas 17.000 m², dengan asumsi sewa permeter persegi USD 21 (kurs yang berlaku umum pada perusahaan rental office Rp 6000,-), sehingga total kerugian adalah $17.000 \times \text{USD } 21 \times 120 \times \text{Rp } 6000,- = \text{Rp } 218.484.000.000,-$ (dua ratus delapan belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta rupiah), maka kerugian ini



haruslah
diganti/dibayar oleh
Termohon
Peninjauan Kembali
kepada Pemohon
Peninjauan Kembali ;

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

Menimbang, bahwa pemberitahuan Peninjauan Kembali Mahkamah
Agung pada tanggal 26 Mei 2009, Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan
permohonannya pada tanggal 2 Juli 2009 sedangkan memori peninjauan
kembali diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeir Bogor pada tanggal 10
September 2009, dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan
risalah Peninjauan Kembali dalam waktu 70 (tujuh puluh) hari setelah
mengajukan Peninjauan kembali sehingga permohonan peninjauan kembali ini
diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah melampaui tenggang waktu
seperti yang ditetapkan dalam Pasal 72 Undang-Undang No.14 Tahun 1985
yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan
kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka
permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan
Kembali : PT BOGOR INTERNUSA PLAZA (dahulu PT Bogor Internusa Graha
Hotel) tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang
No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5
Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009,
serta peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan
Kembali : **PT BOGOR INTERNUSA PLAZA (dahulu PT Bogor Internusa
Graha Hotel** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya
perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 Agustus 2010 oleh Dr.H.Abdurrahman, SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Habiburrahman, M.Hum,- dan H. Achmad Yamanie, SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Eko Budi Supriyanto, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota
ttd./ Drs. H. Habiburrahman, M.Hum..
ttd./ H. Achmad Yamanie, SH.,MH.

K e t u a
ttd./
Dr.H.Abdurrahman, SH.,MH.

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp.	6.000,-	Panitera Pengganti : ttd./ Eko Budi
Supriyanto, SH.,MH.			
2. Redaksi	Rp.	1.000,-	
3. Administrasi			
peninjauan kembali	Rp. 2.493.000,-		
J u m l a h.....	Rp.2.500.000,-		

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP : 040.044.809