



**PUTUSAN**  
Nomor 1370 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**MUHAMMAD IRSYAD**, bertempat tinggal di Jalan Pasir Putih Blok I/7, RT/RW 003/005, Kelurahan Bungo Pasang, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wilson Saputra, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Wilson Saputra & Rekan, Legal & Consultans, berkantor di Komplek BCA Blok C Nomor 10, Andalas Timur, Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2018;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**ALIZAR, S.E., M.M.**, bertempat tinggal di Jalan Lestari III Blok I Nomor 113 A RT/RW 001/022, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulhesni, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Zulhesni, S.H., & Associates, berkantor di Jalan Alai Timur I Nomor 1 G, Kelurahan Alai Parak Kopi, Padang Utara, Kota Padang, Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2017;  
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

*Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Provisi

Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sebuah bangunan berikut dengan segala fasilitas yang melekat dan inventaris yang sudah ada, termasuk pelataran parkir dan segala izin-izin yang sudah dimiliki atas bangunan tersebut yang tempatnya di Jalan Thamrin Nomor 81, Padang, yang berdiri diatas sebidang tanah seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu enam ratus meter persegi) bagian dari Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor. 64, Desa Kampung Alang Lawas, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Sumatera Barat Unit Sari Petojo seluas  $\pm 8.471 \text{ m}^2$  (delapan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) dimana saat ini dikenal dengan nama Hotel Ranah Bundo, kepada Penggugat, apabila Tergugat ingkar, maka dibantu oleh pihak Kepolisian dan aparat Negara lainnya;

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat sudah melakukan wanprestasi;
3. Membatalkan perjanjian antara PT ATS dengan Tergugat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Dra. Butet, S.H., Notaris di Padang;
4. Menyatakan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang sudah diberikan atau dibayarkan oleh Tergugat kepada PT ATS menjadi sewa Tergugat terhadap sebuah bangunan berikut dengan segala fasilitas yang melekat dan inventaris yang sudah ada, termasuk pelataran parkir dan segala izin-izin yang sudah dimiliki atas bangunan tersebut yang tempatnya di Jalan Thamrin Nomor 81, Padang, yang berdiri diatas sebidang tanah seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu enam ratus meter persegi) bagian dari Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 64, Desa Kampung Alang Lawas, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Sumatera Barat Unit Sari Petojo seluas  $\pm 8.471 \text{ m}^2$  (delapan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) dimana saat ini dikenal dengan nama Hotel Ranah Bundo, mulai tanggal Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Dra. Butet, S.H., Notaris di Padang sampai dengan tanggal gugatan ini dimasukan;

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019

### 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

5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sebuah bangunan berikut dengan segala fasilitas yang melekat dan inventaris yang sudah ada, termasuk pelataran parkir dan segala izin-izin yang sudah dimiliki atas bangunan tersebut yang tempatnya di Jalan Thamrin Nomor 81, Padang, yang berdiri diatas sebidang tanah seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu enam ratus meter persegi) bagian dari Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 64, Desa Kampung Alang Lawas, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Sumatera Barat Unit Sari Petojo seluas  $\pm 8.471 \text{ m}^2$  (delapan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) dimana saat ini dikenal dengan nama Hotel Ranah Bundo kepada Penggugat, kalau Tergugat ingkar dengan bantuan pihak kepolisian dan aparat Negara lainnya;
  6. Menghukum Tergugat membayar denda sampai dengan tahun 2017 sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sekiranya melampaui tahun 2017, maka Tergugat dihukum untuk membayar denda setiap tahunnya sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) beserta dendanya, dimana setiap tahun pembayaran pajak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), dikali 5 (lima) tahun berjumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan sekiranya melampaui tahun 2017, maka Tergugat dihukum untuk membayar PBB setiap tahunnya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
  9. Menyatakan putusan perkara ini dijalankan secara serta merta dan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, atau peninjauan kembali atau yang lainnya;
  10. Membebaskan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Apabila Pengadilan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;

1. Gugatan Penggugat *premature*;
2. Gugatan kurang pihak;
3. Penggugat keliru menempatkan Muhammad Irsyad sebagai *persona standi in judicio* dalam perkara *in casu*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Padang dengan Putusan Nomor 117/Pdt.G/2017/ PN Pdg, tanggal 24 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat sudah melakukan wanprestasi;
3. Membatalkan perjanjian antara PT ATS dengan Tergugat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Dra. Butet, S.H., Notaris di Padang;
4. Menyatakan uang sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang sudah diberikan atau dibayarkan oleh Tergugat kepada PT ATS menjadi sewa Tergugat terhadap sebuah bangunan berikut dengan segala fasilitas yang melekat dan inventaris yang sudah ada, termasuk pelataran parkir dan segala izin-izin yang sudah dimiliki atas bangunan tersebut yang tempatnya di Jalan Thamrin Nomor 81, Padang, yang berdiri diatas sebidang tanah seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu enam ratus meter persegi) bagian dari Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor. 64, Desa Kampung Alang Lawas, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Sumatera Barat Unit Sari Petojo seluas  $\pm 8.471 \text{ m}^2$  (delapan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) dimana saat ini dikenal dengan nama Hotel Ranah Bundo, mulai tanggal Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 4 Desember 2012



yang dibuat oleh dan dihadapan Dra. Butet, S.H., Notaris di Padang sampai dengan tanggal gugatan ini dimasukkan;

5. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan sebuah bangunan berikut dengan segala fasilitas yang melekat dan inventaris yang sudah ada, termasuk pelataran parkir dan segala izin-izin yang sudah dimiliki atas bangunan tersebut yang tempatnya di Jalan Thamrin Nomor 81, Padang, yang berdiri diatas sebidang tanah seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu enam ratus meter persegi) bagian dari Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 64, Desa Kampung Alang Lawas, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Sumatera Barat Unit Sari Petojo seluas  $\pm 8.471 \text{ m}^2$  (delapan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) dimana saat ini dikenal dengan nama Hotel Ranah Bundo kepada Penggugat, kalau Tergugat ingkar dengan bantuan pihak kepolisian dan aparat Negara lainnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.926.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 124/PDT/2018/PT PDG, tanggal 2 November 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 November 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Desember 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 117/Pdt.G/2017/PN Pdg, *juncto* Akta Nomor 46/2018/PN Pdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 2018;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 Desember 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruh nyata tanpa terkecuali;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 124/PDT/ 2018/PT PDG, tanggal 2 November 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 117/PDT.G/2017/PN Pdg tanggal 24 Mei 2018;

Dan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Atau: bila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat diputuskan dengan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 20 Desember 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 17 Desember 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 20 Desember 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Padang, dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi Mahkamah Agung berpendapat ternyata putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa benar perbuatan seseorang tanpa alasan sah tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian adalah perbuatan ingkar janji, perbuatan mana telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dalam perkara ini;
- Bahwa Pemohon Kasasi tanpa alasan sah tidak membayar lunas uang sewa atas bangunan milik Termohon Kasasi sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) untuk jangka waktu 16 (enam belas) Tahun sebagaimana disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Nomor 26, tanggal 4 Desember 2012 yang ditanda tangani oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;
- Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi telah ingkar janji maka tuntutan Termohon Kasasi untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa dalam perkara ini beralasan untuk dikabulkan serta Pemohon Kasasi wajib mengembalikan bangunan kepada Termohon Kasasi karena sewa menyewa telah dibatalkan;
- Bahwa pembatalan hubungan sewa menyewa dalam perkara ini terjadi karena kelalaian Pemohon Kasasi sehingga dapat dibenarkan uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi diperlakukan sebagai uang sewa atas pemakaian gedung milik Termohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MUHAMMAD IRSYAD tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019

#### 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 Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUHAMMAD IRSYAD** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019





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

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**

**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 1370 K/Pdt/2019

**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)