



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

NANA TJUNG, bertempat tinggal di Jalan Kubu Anyar Gang Sekar, Nomor 2 Lingkungan Buni Kuta, Desa/Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Badung Provinsi Bali, Phone 0361-7462087, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Wayan Sutha Wirawan, S.H., dan kawan-kawan., Para Advokat yang berkantor di *International Bali Law Firm* yang beralamat di Jalan Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian Nomor B1, Dusun Wirasatya, Desa Sidakarya Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 14 Juni 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

DIREKTUR PT BALI UNICORN, berkedudukan di Jalan Kartika Plaza, Kuta Tuban 80361, Bali, yang diwakili oleh Direktur, Abu Djaja Bunyamin, bertempat tinggal di Kavling Polri Blok E-1/1272 RT/RW:001/002, Desa/Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Kabupaten/Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Nyoman Gede Antaguna, S.E., S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, yang berkantor di Antaredja *Law Office*, beralamat kantor di Jalan Tunjung Nomor 4, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2018;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan, bahwa berdasarkan uraian yang bersumber dari putusan Pengadilan dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Petitum;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) antara Pengugat dengan Tergugat dengan Akta Perjanjian Nomor 001/PPSM/BUDSM-LGL/XII/2013 MG-115 dan Nomor 002/PPSM/BUDSM-LGL/XII/2013 MG-116 terhitung sejak tanggal 1 Februari 2015 sampai dengan tanggal 31 Januari 2018 sah dan mengikat secara hukum;
 3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian material dan immaterial terhadap Penggugat;
 4. Menghukum kepada Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa Kerugian Material dan Immaterial Kerugian Material sebesar Rp4.360.000.000,00 (empat miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian:
 - Kerugian Material : sebesar Rp3.860.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immaterial Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);Ganti rugi tersebut harus dibayar seketika secara kontan setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terhadap keterlambatan memenuhi isi Putusan ini, terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya Putusan ini;
 6. Menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik PT Bali Unicorn baik benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak adalah sah dan berharga;
 7. Menyatakan Putusan dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding dan kasasi (*uit voeobaar bij vooraad*) Pasal 180, Ayat (1) HIR;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara *a quo*;
- Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 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 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yaitu Gugatan Penggugat Tidak

Jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dengan Akta Perjanjian Nomor 001/PPSM/BUDSM-LGL/XII/2013 MG-115 dan Akta Perjanjian Nomor 002/PPSM/BUDSM-LGL/XII/2013 MG-116 terhitung sejak tanggal 1 Februari 2015 sampai dengan tanggal 31 Januari 2018 sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi/ Cidera Janji yang menimbulkan kerugian material dan immaterial terhadap Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa Kerugian Material dan Immaterial sebesar Rp6.620.000.000,00 (enam miliar enam ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian:
 - 1) Kerugian Material : sebesar Rp6.620.000.000,00 (enam miliar enam ratus dua puluh juta rupiah);
 - 2) Kerugian Immaterial : sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhadap keterlambatan memenuhi isi Putusan ini, terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan ini;
6. Menolak permohonan Sita Jaminan (*conversatoir beslag*) yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap harta benda milik Penggugat Rekonvensi yang bergerak maupun tidak bergerak karena tidak berdasar atas hukum;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan kasasi (*uit voebaar bij voorrad*) Pasal 180, ayat

(1) HIR;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN Dps., tanggal 7 Juni 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) antara Pengugat dengan Tergugat dengan Akta Perjanjian Nomor 001/PPSM/BUDSM-LGL/XII/2013 MG-115 dan Nomor 002/PPSM/BUDSM-LGL/XII/2013 MG-116 terhitung sejak tanggal 1 Februari 2015 sampai dengan tanggal 31 Januari 2018 sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian material terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa pengembalian uang sewa dan ditambah bunga berupa hilangnya keuntungan sejak ditutupnya unit usaha M-115 dan M-116 pada Discovery Shopping Mall dengan jumlah keseluruhan Rp864.000.000,00 (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 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)



Dalam Konvensi/Rekonvensi

- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang sampai saat ini berjumlah sebesar Rp1.401.000,00 (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 134/Pdt/2018/PT DPS, tanggal 8 November 2018 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I/Terbanding/semula Penggugat dan Pembanding II/Terbanding/semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Juni 2018 Nomor 760/Pdt.G/2017/PN Dps., yang dimohonkan Banding;

Mengadili Sendiri

- Mengabulkan Eksepsi dari Pembanding II/Terbanding/semula Tergugat;
- Menyatakan bahwa gugatan Pembanding I/Terbanding/semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pembanding I/Terbanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Januari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 3/Akta.Pdt.Kasasi/2019/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Januari 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa permohonan kasasi yang diterima oleh Mahkamah Agung, 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 23 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menyatakan Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding I/Terbanding dapat diterima;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 134/Pdt.G/2018/PT DPS;

Dengan Mengadili Sendiri

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi tergugat seluruhnya;

II. Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

III. Dalam Rekonvensi

1. Menolak gugatan penggugat rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum penggugat rekonvensi membayar biaya perkara ini;

IV. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum tergugat konvensi/penggugat rekonvensi untuk membayar biaya-biaya perkara ini.

Atau, jika Hakim Majelis berpendapat lain mohon sudi kiranya Hakim Majelis memutus putusan dalam perkara aquo yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 20 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Januari 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 20 Februari 2019

dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan Pemohon dapat dibenarkan bahwa Pengadilan Tinggi Bali salah dalam menerapkan hukum karena perbuatan seseorang tanpa alasan sah tidak melaksanakan isi perjanjian yang ditanda tangannya adalah perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak kabur;

Bahwa secara sepihak Termohon Kasasi telah menutup 2 (dua) unit usaha milik Pemohon Kasasi sedangkan masa sewa atas tempat usaha tersebut masih berlaku untuk 9 (Sembilan) bulan sehingga benar sebagaimana dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar bahwa perbuatan Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NANA TJUNG dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 134/Pdt/2018/PT DPS, tanggal 8 November 2018 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 760/Pdt.G/2017/PN Dps., tanggal 7 Juni 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 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

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 134/Pdt/2018/PT DPS, tanggal 8 November 2018 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 760/Pdt.G/2017/PN Dps., tanggal 7 Juni 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) antara Pengugat dengan Tergugat dengan Akta Perjanjian Nomor 001/PPSM/BU DSM-LGL/XII/2013 MG-115 dan Nomor 002/PPSM/BU DSM-LGL/XII/2013 MG-116 terhitung sejak tanggal 1 Februari 2015 sampai dengan tanggal 31 Januari 2018 sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian material terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa pengembalian uang sewa dan ditambah bunga berupa hilangnya keuntungan sejak ditutupnya unit usaha M-115 dan M-116 pada Discovery Shopping Mall dengan jumlah keseluruhan Rp864.000.000,00 (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 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
semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah
Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 2 Desember 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 oleh Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan 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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 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)



H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2925 K/Pdt/2019