



P U T U S A N

NO. 450 PK/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ANDREY SITANGGANG & PARTNERS, dalam hal ini diwakili oleh Mulyadi, S.H., dkk, para Advokat, berkantor di Andreys Building, Jalan Pramuka Raya, No. 53, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Mei 2011;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi*/Pembanding;

m e l a w a n:

PT. BUMI DAYA PLAZA, berkantor di Bumi Daya Plaza, Lantai 2, Jalan Imam Bonjol No. 61 Menteng, Jakarta 10310;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi Tergugat *Rekonvensi*/Penggugat *Rekonvensi*/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi*/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1248 K/Pdt/2008 tanggal 12 November 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi Tergugat *Rekonvensi*/Penggugat *Rekonvensi*/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat adalah pengelola gedung perkantoran Bumi Daya Plaza Building yang terletak di Bumi Daya Plaza, Lantai 2, Jl. Imam Bonjol No. 61, Menteng, Jakarta 10310 dan Penggugat adalah salah satu penyewa;

Bahwa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") berikut addendum-addendumnya terakhir Addendum No. II tanggal 11 April

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005, Penggugat telah menyewa dari Tergugat sebuah ruangan kantor yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 61 di Lantai 5 seluas 261 m² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) dengan masa sewa hingga tanggal 14 April 2006 (Bukti P-1, P-2, P-3);

Bahwa berdasarkan perjanjian, Penggugat diwajibkan membayar uang sewa kepada Tergugat secara triwulanan sebesar Rp68.904.000,00 (enam puluh delapan juta sembilan ratus empat ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Biaya sewa : 261m² Rp.40.000,-/m² x 3 bulan = Rp31.320.000;
- Biaya jasa pelayanan : 261m² Rp.40.000,-/m² x 3 bulan = Rp31.320.000 (service charge);
- Pajak PPN 10-% : Rp6.246.000;

Bahwa sebagai penyewa yang baik, maka Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya antara lain membayar sewa dan Service Charge sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dalam Petjanjian dan addendum-addendumnya yaitu:

a. 15 April 2004 s/d 14 Juli 2004	Rp64.597.500,00
b. 15 Juli 2004 s/d 14 Oktober 2004	Rp64.597.500,00
c. 15 Oktober 2004 s/d 14 Januari 2005	Rp64.597.500,00
d. 15 Januari 2005 s/d 14 April 2005	Rp64.597.500,00
e. 15 April 2005 s/d 14 Juli 2005	Rp68.904.000,00
f. 15 Juli 2005 s/d 14 Oktober 2005	Rp68.904.000,00
g. 15 Oktober 2005 s/d 31 Desember 2005	Rp57.420.000,00
h. 1 Januari 2006 s/d 14 Januari 2006	Rp11.484.000,00
i. 15 Januari 2006 s/d 14 April 2006	<u>Rp68.904.000,00</u>
	Rp534.006.000,00

Bahwa selaku penyewa Penggugat juga telah mengeluarkan biaya yang cukup besar agar dapat menempati ruangan yang disewanya dari Tergugat antara lain berupa:

- | | |
|---|------------------|
| a. Pembangunan partisi (fitting-out) seluas 261m ² : | Rp350.000.000,00 |
| b. Instalasi Listrik dan Difuser: | Rp 17.380.000,00 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c.	Instalasi Telepon dan aktivasi 4 saluran:	Rp
	3.651.500,00	
d.	Instalasi Internet:	Rp 1.468.500,00
e.	Cetakan (kop surat, brosur, dan kartu nama):	Rp 27.410.000,00
f.	Ongkos angkut dll:	<u>Rp 5.000.000,00</u>
	Total	Rp404.910.

000,00

Selain itu Penggugat juga telah menyerahkan uang deposit yaitu:

- Deposit Sewa : Rp62.640.000,00;
- Deposit Telepon : Rp8.000.000,00;

Bahwa sesuai Addendum No. II tanggal 11 April 2005, masa penyewaan akan berakhir pada tanggal 14 April 2006 dan sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004, Penggugat dapat memperpanjang masa penyewaan dengan memperbaharui/mengaddendum perjanjian;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan NO.P/5/03/KUBDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 yang berbunyi dalam hal Penyewa bermaksud memperpanjang masa sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 di atas, maka maksud tersebut setidaknya telah diberitahukan oleh Pihak Penyewa kepada Pemilik serta diterima oleh Pemilik selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam ayat di atas berakhir;

Bahwa Penggugat sesuai ketentuan tersebut di atas telah memberitahukan kepada Tergugat akan maksudnya atau niatnya untuk memperpanjang masa sewa yang akan berakhir pada tanggal 14 April 2006 sebagaimana tertuang dalam surat Nomor: 347/MP-AS/XI/05 tertanggal 28 November 2005 (Bukti P- 4a,P- 4b, P- 4c);

Bahwa jelas dengan ketentuan pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian tersebut bahwa hak prioritas untuk memperpanjang masa sewa ada pada Penyewa (Penggugat), sepanjang Penyewa (Penggugat) tersebut mematuhi seluruh kewajiban sesuai perjanjian dan hak prioritas tersebut ada pada Penyewa (Penggugat) sudah seharusnya demikian, mengingat tujuan pendirian gedung tersebut adalah untuk disewakan;

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keinginan Penggugat untuk memperpanjang masa sewa ditolak oleh Tergugat tanpa alasan yang jelas serta tanpa memikirkan kelangsungan usaha Penggugat maupun biaya atau investasi yang telah ditanamkan oleh Penggugat. Bahkan 5 (lima) bulan sebelum masa sewa berakhir Tergugat telah mengirimkan surat No. 27/616/TNT/1105 tanggal 17 November 2005 tentang kepada Penggugat yang isinya menyatakan bahwa Perjanjian No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 dan Addendum Perpanjangan No. II tanggal 11 April 2005 tidak dapat diperpanjang kembali tanpa menyebutkan alasannya (Bukti P-5a);

Bahwa tindakan Tergugat tersebut nyata-nyata merupakan kesewenang-wenangan dan merupakan bentuk ketidakadilan, hal ini menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Tergugat untuk menghargai isi Perjanjian. Bayangkan kalau seorang penyewa yang menyewa satu lantai di Bumi Daya Plaza dengan biaya *fitting out* yang miliaran rupiah, dan tiba-tiba dinyatakan tidak dapat diperpanjang tanpa ada suatu kesalahan Penyewa dan tanpa alasan yang jelas, apakah hal itu adil;

Bahwa dalam surat-suratnya yang lain (Bukti P-5b s/d P-5d) Tergugat juga hanya menyatakan tidak akan memperpanjang masa sewanya kepada Penggugat tanpa menjelaskan alasannya padahal diketahui Tergugat sampai saat ini masih menyewakan kantor dan bangunan Bumi Daya Plaza kepada pihak lain. Dengan demikian Tergugat selain telah bertindak sewenang-wenang juga telah berlaku diskriminatif terhadap Penggugat dan mengabaikan hak-hak Penggugat selaku penyewa untuk memperpanjang masa sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Perjanjian berikut Addendum-addendumnya;

Bahwa sesuai Pasal 4 ayat (4) Perjanjian, pemilik (Tergugat) hanya dapat mengakhiri perjanjian dengan segera jika terjadi kelalaian oleh pihak penyewa (Penggugat) dalam penggunaan ruangan, sedangkan Penggugat sampai saat ini tidak pernah melakukan kelalaian dalam penggunaan ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) tersebut;

Bahwa selain tidak menyebutkan alasan untuk tidak diperpanjangnya Perjanjian sewa menyewa oleh Tergugat, Tergugat juga tidak pernah menawarkan ruangan lain untuk disewa Penggugat, hal ini menunjukkan tindakan Tergugat yang sangat diskriminatif, padahal pada tahun 2004 hadirnya Penggugat sebagai Penyewa di Bumi Daya Plaza Lantai 5 adalah atas bujukan

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)



dan rayuan dari pihak Tergugat dengan memberikan harga khusus kepada Penggugat, tetapi kenapa sekarang setelah tempat tersebut ramai dan banyak yang menyewa ruangan di Bumi Daya Plaza Tergugat bertindak sewenang-wenang;

Bahwa keputusan Tergugat menolak memperpanjang masa sewa kepada Penggugat tanpa disertai alasan yang jelas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena Tergugat tidak mengindahkan hak Penggugat selaku penyewa yang memiliki hak prioritas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian;

Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, telah merugikan Penggugat secara materil sebesar Rp404.910.000,00 (empat ratus empat juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);

Bahwa selain kerugian riil yang diderita oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat juga harus mengeluarkan biaya lagi untuk mencari tempat yang baru, membangun fitting out yang baru mencetak kop surat yang baru, memasang instalasi telepon dan internet, biaya brosur dan biaya-biaya lainnya yang disesuaikan dengan harga-harga saat ini diperkirakan jumlahnya berkisar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a.	Pembangunan partisi (fitting -out) seluas 261 m2	Rp483.000.000,00;
b.	Instalasi Listrik dan Difuser	Rp 45.500.000,00;
c.	Instalasi T elepon dan aktivasi 4 saluran	Rp 9.500.000,00;
d.	Instalasi Internet	Rp 7.500.000,00;
e.	Cetakan (kop surat, brosur, dan kartu nama)	Rp 39.000.000,00;
f.	Ongkos angkut dll	<u>Rp 15.000.000,00+</u>
	Total	Rp600.000.000,00;

Bahwa selain kerugian materil Penggugat juga mengalami kerugian immateril berupa citra (nama baik) Penggugat sebagai kantor hukum, kerugian akan kehilangan potensi klien dan terputusnya komunikasi dengan badan-badan peradilan serta instansi-intansi pemerintah yang lainnya dan membuat stress pikiran akibat tindakan Tergugat, dimana kalau ditaksir nilainya sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa agar gugatan Penggugat terhadap Tergugat menjadi tidak sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat yaitu tanah dan

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 61, Menteng, Jakarta 10310 setempat dikenal sebagai Bumi Daya Plaza dan sekaligus menyatakan Sita Jaminan tersebut sah dan berharga menurut hukum;

Bahwa untuk menghindari kerugian lebih jauh bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 perhari kepada Tergugat atas setiap keterlambatan Tergugat memenuhi putusan ini;

PUTUSAN PROVISI:

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat dan didukung oleh bukti-bukti yang cukup maka untuk menghindari kerugian lebih lanjut Penggugat dan mengingat saat ini Penggugat sedang menangani kasus-kasus yang masih sedang bejalan baik dalam tahap proses peradilan maupun dalam tahap proses dikepolisian, kejaksaan serta instansi-instansi yang lain dimana akan menyulitkan Penggugat jika harus pindah dari tempat yang disewa sekarang ini dari Tergugat, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan putusan provisi (putusan sela) terlebih dahulu dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Memerintahkan Tergugat untuk meneruskan sewa menyewa kantor yang terletak di lantai 5 gedung Bumi Daya Plaza, Jl. Imam Bonjol No.61 Jakarta Pusat dengan Penggugat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau sampai Penggugat menyatakan tidak akan memperpanjang masa sewa dengan pemberitahuan tertulis sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 dimana hak prioritas tersebut ada pada Penyewa (Penggugat);
- 3) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 perhari apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan provisi ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
 3. Memerintahkan Tergugat untuk meneruskan sewa menyewa kantor yang terletak di lantai 5 gedung Bumi Daya Plaza, Jl. Imam Bonjol No.61, Jakarta Pusat dengan Penggugat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau sampai Penggugat menyatakan tidak akan memperpanjang masa sewa dengan pemberitahuan tertulis sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa Ruang NO.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 dimana hak prioritas tersebut ada pada Penyewa (Penggugat);
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yang terdiri dari:
 - Kerugian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp404.910.000,00;
 - Biaya yang akan dikeluarkan oleh Penggugat jika Penggugat pindah sebesar Rp600.000.000,00;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
 6. Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 61, Menteng, Jakarta 10310 setempat dikenal sebagai Bumi Daya Plaza dan sekaligus menyatakan Sita Jaminan tersebut sah dan berharga menurut hukum;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 perhari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini;
 8. Biaya menurut hukum;
- Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;
- 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:

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang Penggugat *Rekonvensi*/Tergugat dalam *Konvensi* kemukakan dalam *Konvensi* mohon dianggap termasuk serta terulang kembali dalam gugatan *Rekonvensi* ini;

Bahwa sebagaimana diakui Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* (vide Posita butir 2) bahwa penempatan ruangan milik Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonvensi* oleh Tergugat *Rekonvensi* adalah atas dasar Perjanjian sewa menyewa bukti P-I;

Bahwa sebagaimana pula diakui oleh Tergugat *Rekonvensi*/Penggugat *Konvensi* didalam Positanya dalam hubungan sewa menyewa tersebut kepada Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* wajib membayar sewa ruangan secara triwulanan dimuka sebesar Rp68.904.000,00 (enam puluh delapan juta sembilan ratus empat ribu rupiah) belum termasuk biaya listrik PLN serta Telkom yang menjadi bebannya Tergugat *Rekonvensi* yang ditagihkan oleh PLN maupun Telkom melalui Penggugat *Rekonvensi*;

Bahwa sebagaimana diakui Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* dalam Positanya pada butir 6 bahwa sesuai adendum II (bukti P-3 *Konvensi*) perjanjian sewa Menyewa Ruang Gedung Bumi Daya Plaza lantai V di Jalan Imam Bonjol 61 Jakarta telah berakhir tanggal 11 April 2006 serta tidak diperpanjang kembali atas kehendak Penggugat *Rekonvensi* selaku Pemilik gedung;

Bahwa sebagaimana Penggugat *Rekonvensi* kemukakan di atas (vide jawaban *Konvensi*) sckalipun jangka waktu Perjanjian P-I s/d P-3 telah berakhir namun Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* masih tetap berada dan menempati ruangan milik Penggugat *Rekonvensi* yang terletak di Lantai V Gedung Bumi Daya Plaza di Jalan Imam Bonjol 61 Jakarta;

Bahwa dengan masih ditempatinya ruangan milik Penggugat *Rekonvensi* oleh Tergugat *Rekonvensi* sebagaimana dimaksud didalam butir 5 di atas, hal ini telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat *Rekonvensi* dengan tidak dapat dimanfaatkannya ruangan dimaksud oleh Penggugat *Rekonvensi*, sehingga karenanya cukup beralasan bagi Penggugat *Rekonvensi* guna menuntut ganti rugi dari Tergugat *Rekonvensi* atas pemanfaatan ruangan dimaksud;

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)



Bahwa kerugian yang diderita Penggugat *Rekonvensi* tidak hanya berupa kerugian materiil tapi juga berupa kerugian Moril/nama baik, yang untuk kerugian materiilnya saja diperkirakan tidak kurang dari Rp2.300.000.000,00 (Rupiah dua milyar tiga ratus juta) berupa:

- Kompensasi sewa untuk lebih kurang 5 tahun Rp68.904.000,- x 20 Triwulan = Rp 1.378.080.000,00;
- Kompensasi kenaikan/inflasi 15% Rp206.712.000,00;
- Denda/Penalty sesuai pasal 6 P-I Rp248.054.400,00;
- Biaya PLN rata-rata Rp600.000,00 Rp360.000.000,00;
- Biaya pengurusan perkara Rp150.000.000,00;

Selain kerugian Materiil sebagaimana butir II-7 Penggugat *Rekonvensi* telah pula menderita kerugian Moril karena hilangnya citra Pemilik terhadap Penghuni/Penyewa lainnya yang terdiri dari Perusahaan yang lebih bonafide dari Tergugat *Rekonvensi* maupun terhadap 250 orang Karyawan yang merasa terampas haknya paling tidak selama 5 tahun, kerugian moril mana diperkirakan mencapai jumlah Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah);

Bahwa agar gugatan *Rekonvensi* ini tidak sia-sia mengingat itikad baik Tergugat diragukan akan mau memenuhi kewajibannya perlu dilakukan *Renvindicatoir beslaag* terhadap harta milik para Tergugat *Rekonvensi* berupa:

- Inventaris Kantor Tergugat Konvensi berupa 10 set meja dan kursi kerja, meja rapat beserta 10 set kursi rapat, 1 buah mesin fax, 2 pesawat telpon, 5 unit Komputer beserta perlengkapan email, 5 buah patung hiasan yang semuanya berada di Lantai V Gedung Bumi Daya Plaza;
- 1 Buah Mobil Jaguar warna Hijau dengan Nomer Polisi B 50 UW;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam *Rekonvensi* menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan *Rekonvensi* secara keseluruhan;
2. Menghukum Tergugat *Rekonvensi* guna membayar ganti rugi berupa kerugian Materiil sebesar Rp2.300.000.000,00 (rupiah dua milyar tiga ratus juta) serta kerugian Moril sebesar Rp50.000.000.000,00 (rupiah lima puluh milyar);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan *Revindicatoir beslaag* atas Inventaris Kantor milik Penggugat berupa 10 set meja kerja, 1 set meja rapat besar serta 10 set kursi rapat, 1 buah mesin fax, 2 buah pesawat telpon, 5 buah komputer beserta peralatan e-mail. 5 buah patung hiasan. serta 1 buah Mobil Jaguar warna hijau No Polisi B 50 UW adalah sah dan berharga adanya;
4. Menghukum Tergugat *Rekonvensi* membayar biaya perkara sesuai hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 107/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Agustus 2006 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat *Konvensi*;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat *Konvensi* seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak *Eksepsi* Tergugat *Rekonvensi*;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan *Rekonvensi* Penggugat sebagian;
2. Menghukum Tergugat *Rekonvensi* untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat *Rekonvensi* sebesar Rp648.316.800,00 (enam ratus empat puluh delapan juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
3. Menolak gugatan Penggugat *Rekonvensi* selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* untuk membayar biaya perkara sebesar Rp149.000,00 (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No. 380/Pdt/2006/PT.DKI tanggal 17 April 2007;



Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1248 K/Pdt/2008 tanggal 12 November 2009, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding* pada tanggal 06 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding* dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2011 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 09 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali No. 21/Srt.Pdt.PK/2011/PN.Jkt.Pst Jo No. 107/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi Tergugat *Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding* yang pada tanggal 14 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding* diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Januari 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding* dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

TERDAPAT SUATU KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA OLEH JUDEX JURIS DALAM MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO;

Kekhilafan Pertama: MAJELIS KASASI (*JUDEX JURIS*) TIDAK MEMERIKSA PERKARA KASASI YANG DIAJUKAN OLEH PEMOHON KASASI;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Bahwa, Majelis Kasasi (*Judex Juris*) telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara a quo karena dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon PK/Pemohon Kasasi. Dari 40 halaman putusan isinya hanya memuat atau menyalin tentang isi gugatan dan jawaban dari para pihak dalam pemeriksaan tingkat pertama serta keberatan-keberatan Pemohon Kasasi, sedangkan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Kasasi hanya tertuang dalam satu alinea pada halaman 19 yang berbunyi";

"Menimbang, bahwa alasan-alasan ini tidak dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, lagi pula hal ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kesalahan dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Sementara itu dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 4 memberikan pertimbangan sebagai berikut:

"menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Agustus 2006 Mp.107/PDT.G/2006/PN.JKT.PST. haruslah dikuatkan;

Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta maupun Majelis Hakim Kasasi sama sekali tidak memeriksa perkara, padahal pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang diambil alih oleh Majelis Kasasi telah melanggar kaidah-kaidah hukum acara perdata, sehingga putusannya tidak berdasar menurut hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No.638 K/Sip/1969 tanggal 22-7-1970 menyatakan: "Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dinyatakan tidak cukup pertimbangan, oleh karena itu harus dibatalkan atas alasan putusan PT dan PN setelah menguraikan keterangan saksi dan barang bukti yang diajukan, langsung menyimpulkan gugatan penggugat terbukti tanpa pertimbangan dan menilai bantahan dan bukti lawan (*tegen bewijs*) yang diajukan Tergugat";

Kekhilafan Kedua : MAJELIS KASASI (*JUDEX JURIS*) TELAH KHILAF/KELIRU DALAM MENERAPKAN ISI PERJANJIAN NO.P/5/03/KU-BDP/150404 TANGGAL 8 MARET 2004;

Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah khilaf/keliru dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 14 alinea 7 dan 8 yang berbunyi:

Alinea 7;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa diatas, maka hak Penggugat untuk memperpanjang masa sewa ruangan tersebut masih digantungkan pada adanya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lebih lanjut yang akan disetujui pihak Pemilik (Tergugat) maupun Penyewa (Penggugat);

Alinea 8;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan Bukti T-1, Bukti T-2 dan Bukti T-3, Tergugat sebagai pemilik gedung Bumi Daya Plaza dengan tegas menyatakan tidak akan memperpanjang perjanjian Sewa Menyewa Ruang/Bukti P-1 tersebut dengan Penggugat, maka dengan demikian persyaratan sebagaimana dimaksud oleh ketentuan pasal 4 ayat (2) perjanjian, tidak mungkin dipenuhi, sehingga perjanjian Sewa Menyewa Ruang/Bukti P-1 tersebut secara hukum berakhir terhitung sejak tanggal 14 April 2006;

Pertimbangan *Judex Facti* yang dibenarkan oleh *Judex Juris* tersebut sangat keliru atau sepertinya sengaja diartikan keliru dengan hanya melihat pada anak kalimat yang berbunyi "memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lebih lanjut yang akan disetujui oleh baik pihak Pemilik maupun Penyewa", padahal alinea tersebut sangat jelas pengertiannya, adalah dalam hal terjadi syarat-syarat perubahan pada waktu hendak memperpanjang sewa menyewa, mislanya harga sewa dinaikkan atau service charge dinaikkan, maka terhadap perubahan syarat-syarat tersebut, harus disetujui bersama oleh

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik dan Penyewa. Jika tidak tercapai kesepakatan atas syarat-syarat tersebut, maka barulah perpanjangan sewa menyewa tidak dapat dilakukan. Dalam kasus ini faktanya Termohon PK belum pernah menvampaikan atau menyatakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh Pemohon PK dalam ranoka memperpanjang sewa menyewa tetapi Termohon PK tiba-tiba secara sepihak sudah menyatakan tidak memperpanjang perjanjian Sewa Menyewa Ruang dimaksud dengan Pemohon PK tanpa alasan apapun;

Bahwa seharusnya *Judex Juris* dan *Judex Facti* mempertimbangkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 8 Maret 2004 yang berbunyi:

- Dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lebih lanjut yang akan disetujui oleh baik pihak Pemilik maupun Penyewa, berdasarkan Perjanjian ini Penyewa dapat memperpanjang masa penyewaan dengan memperbaharui/mengaddendum perjanjian Sewa ini. Pasal ayat (2);
- Dalam hal Penyewa bermaksud untuk memperpanjang masa penyewaan ini sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) di atas, maka maksud tersebut setidaknya-tidaknya telah diberitahukan oleh Pihak Penyewa kepada Pemilik serta diterima oleh Pemilik selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa perjanjian berakhir” Pasal 4 ayat (3);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian (vide Bukti P-1) tersebut, maka hak utama untuk memperpanjang masa sewa ada pada pihak Penyewa (Pemohon PK), sepanjang penyewa (Pemohon PK) tersebut mematuhi seluruh kewajiban sesuai perjanjian. Hal itu sudah seharusnya demikian, mengingat tujuan pendirian gedung adalah untuk disewakan, dan penyewa telah pula melakukan investasi yang tidak kecil dalam pembuatan sekat-sekat ruangan (partisi), carpet, wallpaper dan lain-lain, sehingga jika sewa menyewa tidak dapat diperpanjang tanpa alasan apapun, bukankah itu bertentangan dengan tujuan dari pendirian gedung tersebut dan merugikan Penyewa yang beritikad baik? bukankah itu cermin kesewenang-wenangan?;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hak Pemohon PK untuk memperpanjang sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2 dan ayat 3 Perjanjian adalah klausul standar yang dibuat oleh Termohon PK sendiri. Dan ketentuan tersebut memang sudah seharusnya demikian demi keadilan bagi penyewa ("*asas fairness*") dan tanpa adanya klausul tersebut pasti Pemohon PK maupun penyewa yang lain tidak akan mau (bersedia) menyewa ditempat Termohon PK;

Bahwa sesuai Bukti P-4a, P-4b, terbukti Pemohon PK telah memberitahukan kepada Termohon PK akan maksudnya atau niatnya untuk memperpanjang masa sewa yang akan berakhir pada tanggal 14 April 2006 sebagaimana tertuang dalam surat Pemohon PK Nomor. 347/MP-AS/XI/05 tertanggal 28 November 2005 dan tanggal 19 Januari 2006 (vide Bukti P-4a,P-4b);

Bahwa adanya surat dari Termohon PK tanggal 17 November 2005 dan tanggal 13 Desember 2005 yang menyatakan tidak akan memperpanjang masa sewanya kepada Pemohon PK tanpa disertai alasan yang jelas merupakan penpinakaran Termohon PK akan isi Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 dan merampas hak dari Pemohon PK sebagai penyewa yang baik untuk memperpanjang masa sewa sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004;

Bahwa sesungguhnya Termohon PK memang tidak beritikad baik untuk memenuhi perjanjian sewa menyewa tersebut kepada Pemohon PK, karena faktanya Termohon PK memutuskan sewa menyewa secara sepihak karena hendak diserahkan kepada Bank Mandiri;

Bahwa kekeliruan *Judex Facti* yang dibenarkan oleh *Judex Juris* juga tercermin dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 15 alinea 3 dan 4 yang berbunyi:

Alinea 3;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai dengan berakhirnya masa sewa ruangan oleh Penggugat pada tanggal 14 April 2006, tidak terdapat bukti yang membuktikan adanya tidakan-tindakan tergugat, telah tidak melakukan ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut maka dengan demikian Tergugat tidak dapat dipersalahkan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat.

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012

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

Alinae 4;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat tidak memberikan alasan yang jelas untuk menolak perpanjangan sewa ruangan tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*), menurut majelis alasan itu tidak beralasan oleh karena Tergugat mempunyai hak yang bebas untuk menentukan dengan siapa akan mengikatkan diri dalam suatu perikatan, sehingga alasan Penggugat tersebut harus dikesampingkan";

Pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti* tersebut sangat keliru, karena dalam Pasal 4 ayat (2) Perjanjian jelas dinyatakan "dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lebih lanjut yang akan disetujui oleh baliq pihak Pemilik maupun Penyewa, berdasarkan perjanjian ini, Penyewa dapat memperpanjang masa penyewaan dengan memperbaharui mengaddendum Perjanjian Sewa ini"

Bahwa dari isi pasal ini tidak bisa lain berarti bahwa hak pertama (didahulukan) untuk perpanjangan sewa ada pada pihak Pemohon PK, akan tetapi dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Jika syarat-syarat dan ketentuan perpanjangan sewa menyewa tidak dapat disetujui Pemilik dengan Penyewa, maka perpanjangan tidak biasa dilakukan. Akan tetapi dalam faktanya Termohon PK tidak memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi (Penyewa) untuk memperpanjang masa sewa tanpa alasan apapun. Dengan demikian Termohon PK telah mengabaikan bunyi pasal 4 ayat (2) tersebut;

Bahwa keputusan Termohon PK menolak memperpanjang masa sewa kepada Pemohon PK tanpa disertai alasan yang jelas misalnya syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh Pemohon PK untuk memperpanjang masa sewa, adalah nyata-nyata merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dari Termohon PK, karena Termohon PK telah mengabaikan hak Pemohon PK selaku penyewa yang memiliki hak prioritas untuk memperpanjang masa sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2 dan ayat 3 Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004;

DALAM REKONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:



Kekhilafan Ketiga: MEMPERHATIKAN *JUDEX JURIS* DAN *JUDEX FACTI* TIDAK SURAT KUASA TERMOHON PK/TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI YANG TERNYATA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.6 TAHUN 1994:

Bahwa didalam Surat Kuasa yang diberikan oleh Termohon PK (Penggugat *Rekonvensi*) kepada kuasa hukumnya tidak termasuk untuk mengajukan gugatan *Rekonvensi*, sehingga kuasa hukum Termohon PK / Penggugat *Rekonvensi* tidak berhak mengajukan gugatan *Rekonvensi* terhadap Pemohon PK (Tergugat *Rekonvensi*);

Bahwa *Judex Facti* yang dibenarkan oleh *Judex Juris* telah keliru dengan pertimbangannya pada halaman 15 alinea 8 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat *Rekonvensi*, majelis berpendapat bahwa dengan kata Serta segala sesuatu yang biasa dilakukan untuk pemberi kuasa" dalam surat kuasa khusus Penggugat *Rekonvensi*, maka hal tersebut dapat diartikan pula sebagai perbuatan yang seharusnya biasa dilakukan Penggugat dalam kaitannya dengan adanya gugatan Tergugat *Rekonvensi*, termasuk didalamnya pengajuan gugat *Rekonvensi*, sehingga dengan demikian alasan *eksepsi* Tergugat *Rekonvensi* tersebut tidak beralasan dan karenanya harus ditolak;

Pertimbangan hukum *Judex Juris* dan *Judex Facti* tersebut jelas keliru dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah No.6 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu;

Dengan demikian pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti* tersebut keliru karena Kuasa Hukum Termohon PK telah melampaui kewenarmannya dengan melakukan perbuatan yang tidak diperintahkan oleh si prinsipal yaitu melakukan gugatan *Rekonvensi*;

Oleh karena dalam surat kuasa Termohon PK tidak termasuk melakukan gugatan *Rekonvensi* terhadap Pemohon PK, maka mohon kepada Majelis Hakim Kasasi agar menyatakan gugatan *Rekonvensi* Termohon PK ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa *Judex Juris* telah keliru dengan pertimbangan hukumnya yang menguatkan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 16 alinea 9 yang berbunyi: Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan *konvensi*, telah terbukti bahwa perjanjian sewa menyewa ruangan antara Penggugat *Rekonvensi* dengan tergugat *Rekonvensi* telah berakhir terhitung sejak tanggal 11 April 2006, maka perbuatan Tergugat *Rekonvensi* tetap menempati ruangan di Gedung Bumi Daya Plaza setelah berakhirnya masa sewa ruangan tersebut adalah tidak didasarkan pada adanya suatu perikatan hukum dengan Penggugat *Rekonvensi* sebagai pemilik gedung dan karenanya perbuatan Tergugat *Rekonvensi* ini dikwalifisir sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa perbuatan Pemohon PK menempati ruangan di Gedung milik Termohon PK memiliki dasar hukum perikatan yang jelas yakni Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal Maret 2004, meskipun dalam perjanjian tersebut disebutkan akan berakhir pada tanggal 14 April 2006, akan tetapi disisi lain pada pasal 4 ayat 2 dari Perjanjian tersebut dinyatakan bahwa Penyewa (Pemohon PK) dapat memperpanjang masa penyewaan dengan memperbaharui/mengaddendum Perjanjian Sewa ini;

Bahwa Pasal 4 ayat (2) dari Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No. P/5/03/KU-BDP/150404 tanggal 08 Maret 2004 inilah yang menjadi dasar Pemohon PK masih menempati ruangan milik Termohon PK sampai dengan 14 April 2007, akan tetapi justeru Termohon PK sendiri yang tidak menghargai hak Pemohon PK sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 4 ayat (2) tersebut dengan menyatakan tidak memperpanjang masa sewa ruangan dengan tidak menyatakan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang diabaikan oleh Pemohon PK ataupun syarat maupun ketentuan yang akan dipenuhi oleh Pemohon PK sehingga perbuatan Pemohon PK tersebut tidak dapat dikwalifisir sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa jika *Judex Juris* maupun *Judex Facti* mengkwalifisir perbuatan Pemohon PK tersebut sebagai perbuatan yang melawan hukum jelas keliru, karena *Judex Facti* telah mengabaikan hak Pemohon PK yang ada pada Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa yang pada pokoknya memberikan hak kepada Pemohon PK untuk mengajukan perpanjangan masa sewa dengan cara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu penyewa (Pemohon PK) memberitahukan kepada pemilik (Termohon PK) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa perjanjian berakhir. Disini *Judex Facti* tidak melihat betapa sewenang-wenangnya sikap Termohon PK terhadap Pemohon PK dengan menyatakan tidak akan memperpanjang masa sewa tanpa adanya penjelasan tentang syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang dilanggar (diabaikan) oleh Pemohon PK ataupun syarat maupun ketentuan yang harus dipenuhi oleh Pemohon PK (vide Bukti P-5a s/d P-5b);

Bahwa *Judex Juris* maupun *Judex Facti* juga seakan tutup mata atas tindakan Termohon PK yang dengan arogan dan angkuhnya memerintahkan Pemohon Kasasi untuk segera merelokasi kantornya diluar area gedung (vide Bukti P-5c). Seharusnya *Judex Facti* menilai bahwa tindakan Termohon PK seperti itu jelas sangat tidak pantas dilakukan terhadap penyewa yang selalu taat memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian apalagi dijamin reformasi sekarang ini;

Bahwa *Judex Juris* juga keliru dengan pertimbangan hukumnya yang membenarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 16 alinea 10 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat *Rekonvensi* menempati ruangan gedung Bumi Daya Plaza tersebut tidak didasarkan pada adanya suatu perikatan hukum, maka perbuatan Tergugat *Rekonvensi* tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat *Rekonvensi* sebagai pemilik gedung, sehingga oleh karenanya tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat *Rekonvensi* dapat dikabulkan;

Bahwa sesungguhnya masih tetapnya Pemohon PK berada dalam ruangan milik Termohon PK pada waktu itu bukan berarti Pemohon PK memaksakan kehendak, bukan pula mengabaikan hak dari Termohon PK, melainkan justru mempertahankan hak-hak Pemohon PK berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian yang seharusnya dihormati oleh Termohon PK, dan hal ini juga sekaligus membuktikan kembali bahwa Pemohon PK adalah penyewa yang baik, sehingga tidak beralasan kalau *Judex Facti* maupun *Judex Juris* menyatakan bahwa Pemohon PK menempati ruangan milik Termohon PK tidak didasarkan pada adanya suatu perikatan, dan perbuatan itu tidak benar menimbulkan kerugian kepada Termohon PK sehingga tidak beralasan kalau

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



tuntutan ganti rugi Termohon PK dikabulkan, karena justru sebaliknya yang dirugikan adalah Pemohon PK sebagai akibat tindakan dari Termohon PK yang melalaikan isi Pasal 4 ayat (2) dari Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemohon PK dengan Termohon PK;

Bahwa telah diakui oleh Termohon PK bahwa Pemohon PK pada saat menempati ruangan milik Termohon Kasasi telah berinvestasi dengan membangun fasilitas partisi dan peralatan lain dan ini membuktikan bahwa Pemohon PK telah mengeluarkan biaya yang cukup besar dan ini juga membuktikan bahwa gugatan Pemohon PK untuk menuntut ganti rugi kepada Termohon PK memiliki dasar hukum yang jelas;

Bahwa Termohon PK telah bertindak arogan dan sama sekali tidak memikirkan kerugian yang akan diderita oleh Pemohon PK jika harus pindah dalam waktu sewa menyewa yang begitu pendek mengingat telah banyak investasi yang telah ditanam oleh Pemohon PK (vide bukti P-7b1-6 s/d P7f-14) belum lagi reputasi Pemohon PK dimata klien-kliennya dan hubungan surat-menyurat dengan badan-badan peradilan dan lain-lain, tentunya akan sangat direpotkan jika itu terjadi;

Bahwa berdasarkan P-5a s/d P-5d terbukti Termohon PK terbukti tidak memiliki itikad baik dan bertindak sewenang-wenang, karena tanpa penjelasan dan alasan menyatakan tidak memperpanjang sewa menyewa kepada Pemohon PK dan sama sekali juga tidak menawarkan kepada Pemohon PK alternative tempat pindah ke ruangan lain di gedung yang sama (jika tempat yang disewa oleh Pemohon PK benar hendak digunakan sendiri oleh Termohon PK) padahal masih banyak ruangan kosong untuk disewakan sebagaimana tertera dalam pengumuman yang dimuat di billboard milik Termohon PK;

Kekhilafan Keempat: *JUDEX FACTI* DAN *JUDEX JURIS* MEMUTUS PERKARA
DALAM MENGHITUNG JUMLAH GANTI RUGI
BERDASARKAN ASUMSI DAN REKAAN BELAKA
BUKAN BERDASARKAN FAKTA HUKUM;

Bahwa *Judex Juris* yang membenarkan *Judex Factie* sangat keliru dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 17 alinea 2 yang pada pokoknya menguraikan dasar perhitungan kerugian yang dialami oleh Termohon Kasasi serta jumlah ganti rugi Termohon PK sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp648.316.000,00 (enam ratus empat puluh delapan juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Perhitungan tersebut tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum karena:

- i. secara faktual Termohon PK tidak dirugikan akibat Pemohon PK menempati ruangan milik Termohon Kasasi tersebut karena membayar uang sewa secara tepat waktu, sehingga bila *Judex Juris* yang membenarkan *Judex Facti* mendasarkan pertimbangannya atas dasar masih ditempatinya ruangan oleh Termohon PK telah menimbulkan kerugian kepada Termohon PK adalah sangat keliru dan tidak beralasan;
- ii. keputusan *Judex Juris* yang membenarkan *Judex Facti* mengabulkan tuntutan ganti rugi dari Termohon PK tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena Pemohon PK telah memenuhi kewajibannya, walaupun tidak terealisasi bukan Pemohon PK yang tidak mau membayar akan tetapi karena Termohon PK sendiri yang tidak mau menerima pembayaran dari Pemohon PK;
- iii. pertimbangan *Judex Juris* yang membenarkan *Judex Facti* yang mendasarkan perhitungan tersebut dikompensasikan dengan masa sewa selama 2 tahun sungguh tidak beralasan, karena *Judex Juris* maupun *Judex Facti* telah memastikan bahwa Pemohon PK akan menempati gedung tersebut selama 2 (dua) tahun, padahal faktanya sejak 14 April 2007, Pemohon PK sudah tidak menempati gedung tersebut lagi. **SEHINGGA JELAS JUDEX JURIS MAUPUN JUDEX FACTI TELAH MEMUTUSKAN SUATU PERKARA BERDASARKAN ASUMSI ATAU PERKIRAAN BELAKA TANPA DIDASARKAN BUKTI-BUKTI;**
- iv. Bahwa sehubungan dengan tidak ditempatinya lagi gedung tersebut oleh Pemohon PK sejak tanggal 14 April 2007, Pemohon PK telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Termohon PK melalui surat No.387/MP-AS/X11/06 tanggal 22 Desember 2006 dan surat tersebut telah juga kami informasikan kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan surat No.09/L-AS/1/2007 tertanggal 04 Januari 2007. (Fotocopy terlampir dalam berkas);

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

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012



Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Juris* tidak melakukan kekhilafan/kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara a quo karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan substansi perkara yang benar;

Bahwa alasan Permohonan Peninjauan Kembali berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* sehingga pada dasarnya alasan Pemohon berisi mengenai perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* mengenai hak Penggugat untuk dapat memperpanjang sewa ruangan yang dikelola oleh Tergugat sehingga bukan merupakan kekliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **ANDREY SITANGGANG & PARTNERS**, 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 pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah 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 :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **ANDREY SITANGGANG & PARTNERS** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **12 Desember 2012** oleh **I Made Tara, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H, LL.M.**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dr. H. Prayitno Iman Santosa, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

I Made Tara, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Dr. H. Prayitno Iman Santosa, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 21 hal. Put. No. 450 PK/Pdt/2012

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)