



P U T U S A N

No. 410 PK/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT. TRIDAJA**, berkedudukan di Kondominium Puncak Marinya Tower II Lantai 2, Jl. Margorejo Indah XVII No. 2-4, Kota Surabaya;
2. **BUDI SAID**, bertempat tinggal di Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 69, Kota Surabaya;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Peninjauan Kembali I dan II/para Termohon Kasasi I dan III/para Pembanding I dan III, para Tergugat I dan III;

melawan:

PT. SINAR FONTANA RAYA, berkedudukan di Jl. Margorejo Indah No. 97-99, Kota Surabaya, sekarang di Kl. WR. Soepratman No. 42, Kota Surabaya;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Dan

1. **WALIKOTA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA**, berkantor di Jl. Jimerto No. 25-27, kota Surabaya, sekarang di Jl. Taman Surya No. 1 Kota Surabaya;
2. **WAHYUDI SUYANTO, SH**, berkantor di Jl. Embong Sawo No. 7, Kota Surabaya;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para turut Termohon Peninjauan Kembali II dan IV/para Termohon Kasasi II dan IV/para Pembanding II dan IV/para Tergugat II dan IV;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata para Termohon Peninjauan Kembali I dan II /para Termohon Kasasi I dan III/para Pembanding I dan III, para Tergugat I dan III telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 635 PK/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 April 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa pada tanggal 31 Maret 1993 telah terjadi hubungan hukum di depan Notaris N.G Yudara, SH, Notaris di Surabaya, sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebuah bangunan gedung berlantai dua yang terletak di jalan Raya Margorejo Indah No. 97-99, Surabaya, yang berdiri di atas tanah HGB No. 58 seluas 15.100 m2 an. PT. Tridjaja Kartika, dengan masa sewa selama 30 tahun dan berakhir pada tahun 2023;

Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut dirubah dan ditambah dengan:

1. Akta Pernyataan dari Budi Said (Tergugat III) No. 65 tertanggal 31 Maret 1993 dibuat dihadapan Notaris N.G Yudara, SH;
2. Akta Pembatalan Pernyataan No. 11 tertanggal 9 September 1993 dibuat di hadapan Notaris N.G Yudara, SH;
3. Akta Addendum (tambahan atas ketentuan perjanjian sewa menyewa) No. 12, tertanggal 9 September 1993 dibuat di hadapan Notaris N.G. Yudara, SH;
4. Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 362 tertanggal 19 April 1995 dibuat di hadapan notaris Wahyudi Suyanto, SH;
5. Akta Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa No. 116 tertanggal 7 Mei 1997 dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH;

Bahwa gedung yang disewa tersebut diperindah menjadi sebuah plaza yang besar, dengan cara gedung yang lama dirobohkan dan dibangun gedung baru yang pekerjaan ini dilaksanakan oleh PT. Multi Kurnia Utama dengan biaya sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah);

Bahwa selesai pembangunan plaza tersebut (Plaza Fontana) kemudian diresmikan pembukaannya pada tanggal 21 Juni 1996, pada hari Jumat pukul 05.00 pagi terjadi musibah kebakaran, sehingga 60 % Plaza tersebut terbakar dan belum sempat diasuransikan;

Bahwa Penggugat membangun kembali gedung plaza tersebut dengan ukuran lebih kurang yaitu dari 10.000 m2 menjadi 16.000 m2;

Bahwa dengan Akta Addendum No. 116 tanggal 7 Mei 1997, Tergugat I menyerahkan sebidang hak guna bangunan an. PT. Tirdjaja Kartika (Tergugat I) dan mengizinkan Penggugat menambah jumlah pinjaman melalui Bank Uppindo yang mengambil alih dari Bank Bira sehingga jumlah pinjaman menjadi

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 3.500.000.000,- untuk jangka 48 bulan dan berakhir 12 Februari 2002;

Pelaksana pembangunan plaza tersebut adalah PT. Multi Kurnia Utama dan pembangunannya selesai dalam waktu 12 bulan. Sampai pembangunan kembali plaza tersebut selesai, Penggugat telah menanam investasi Rp 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah);

Bahwa meskipun Tergugat I menjaminkan sertifikatnya untuk pinjaman Penggugat di bank Uppindo sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), namun Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I sejumlah 9 lembar sertifikat tanah ditaksir nilainya +- Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) sebagaimana dapat dibaca dalam Akta Perjanjian No. 116 tertanggal 7 Mei 1997 dibuat di hadapan notaris Wahyudi Suyanto, SH (vide pasal 9 bukti Pengadilan-4);

Bahwa Penggugat telah mengelola pekarangan dan bangunan Plaza Fontana selama 6 tahun tanpa gangguan apa-apa dari pihak manapun, tiba-tiba pada tanggal 6 Agustus 1999 secara mendadak Penggugat dikejutkan dengan hadirnya beberapa aparat Pemda Kodya Surabaya di Plaza Fontana yang dikelola Penggugat, kemudian melakukan retribusi IMB sebesar Rp 26.603.500 (dua puluh enam juta enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Bahwa Penggugat mencari tahun sebab musabab disegelnya Plaza Fontana oleh Tergugat II. Data yang diperoleh Penggugat sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 4 Agustus 1999 Budi Said (Tergugat III) dipanggil dan diperiksa oleh penyidik KMS (sat. Pol.PPKMS) sebagai tersangka. Dalam pemeriksaan tersebut tersangka mengaku telah melakukan kegiatan yang dilarang tanpa izin resmi walikota KDH. Tingkat II Surabaya di persil Jalan Raya Margorejo Indah No. 97-99, Surabaya dengan ukuran bangunan tambahan 1.000 m2 (seribu meter persegi);
- b. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 1999 Budi Said (Tergugat III) diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya untuk tindak pidana pelanggaran Pasal 2 ayat 1 jo Pasal 59 No. 7 tahun 1992 dan telah membayar denda sebesar Rp 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);
- c. Pada tanggal 6 Agustus 1999 atas kesalahan Budi Said (Tergugat III) tersebut kemudian pihak Pemda Tingkat II KMS (Tergugat II) melakukan penyegelan terhadap seluruh gedung Plaza Fontana seluas 15.100 m2;

Bahwa sesuai dengan bukti nota perhitungan retribusi pelayanan di bidang bangunan tertanggal 7 Oktober 1997 jumlah retribusi IMB yang harus dibayar hanyalah sebesar Rp 26.603.500,- (dua puluh enam juta enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah), padahal pada tanggal 25 Agustus 1997 (sebelum

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal penetapan perhitungan IMB tersebut), Penggugat telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran IMB Sinar Fontana yang diterima oleh Agus Hartono (Staf PT. Tridjaja Kartika), bahkan dalam kuitansinya tertulis sisa Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Bahwa dari fakta-fakta dan data-data yang cukup jelas, Tergugat I sengaja tidak membayarkan uang IMB untuk bangunan tambahan seluas 1.000 m2 yang telah diterimanya dari Penggugat kepada pihak Pemda (Tergugat II), walaupun ada kekurangan Rp 6.603.500, -(enam juta enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah), seharusnya Tergugat I memberitahukan kekurangan tersebut kepada Penggugat akan tetapi hal ini tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I. Hal ini sangatlah naif jika karena kekurangan ini mengakibatkan seluruh gedung Plaza Fontana disegel oleh Pemda KMS (Tergugat II);

Bahwa pada saat Plaza Fontana disegel, Penggugat datang ke Kantor Pemda KMS (Tergugat II) untuk membayar retribusi IMB sebesar Rp 26.603.500, tetapi anehnya pejabat yang berwenang tidak mau melayani pembayaran tersebut dengan mengatakan harus menunggu pimpinan PT. Tridjaja Kartika (Tergugat I);

Bahwa pada tanggal 7 Agustus 1999 Penggugat mengurus pembayaran IMB dengan harapan supaya segel segera dibuka, akan tetapi pejabat yang berwenang memberi kapasitas bahwa segel tidak bisa dibuka sebelum tanggal 9 Agustus 1999;

Bahwa akhirnya Plaza Fontana tetap ditutup sejak 6 Agustus 1999 s/d 10 Agustus 1999 dan dijaga ketat kurang lebih 200 orang bersenjata tajam yang tidak jelas identitasnya;

Bahwa pada tanggal 5 Agustus 1999 pukul 10.00 pagi diadakan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di Puncak Marina di sini diketahui ternyata penyegelan Plaza Fontana erat hubungannya dengan masalah jaminan sertifikat tanah milik Tergugat I, yang digunakan sebagai jaminan kreditnya Penggugat di Bank Uppindo sebesar Rp 3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah). Hal ini dinyatakan secara tegas oleh Sdr. Adrianto (Direktur PT. Tridjaja Kartika) yang dikuatkan oleh manajernya yaitu sdr. Johny;

Bahwa hasil pertemuan tersebut adalah PT. Sinar Fontana Raya (Penggugat) harus ke Notaris Wahyudi Suyanto, SH bersama Johny dari PT. Tridjaja Kartika (Tergugat I) untuk menandatangani akta perjanjian sesuai permintaan Tergugat I;

Bahwa meskipun penandatanganan akta masalah Bank Uppindo telah

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 410 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

selesai pada tanggal 9 Agustus 1999 (Akta Perjanjian No. 017), namun pembukaan segel baru dapat dilaksanakan pada tanggal 10 Agustus 1999 pukul 14.30 WIB, dan untuk pembukaan segel tersebut Penggugat telah membayar langsung kepada Dinas Pendapatan daerah KMS retribusi IMB sebesar Rp 26.603.500,- (dua puluh enam juta enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Bahwa pada tanggal 12 Agustus 1999 Penggugat masih harus membayar retribusi kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga jumlah pembayaran retribusi seluruhnya Rp 66.603.500,- (enam puluh enam juta enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Bahwa penyegelan yang dilakukan oleh Tergugat II secara kontroversi tersebut menimbulkan keresahan, kepanikan di berbagai pihak;

Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena penyegelannya tidak proporsional, mestinya yang disegel karena tidak membayar IMB hanyalah bangunan tambahan 1.000 m2 saja tidak Plaza Fontana secara keseluruhan;

Bahwa akibat penyegelan tersebut sangat merugikan Penggugat dan berbagai pihak antara lain para pemilik stan, oleh karena itu sudah sepantasnya para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sejumlah Rp 50.630.000.000,- (lima puluh milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah);

Bahwa Akta Perjanjian No. 17 tertanggal 9 Agustus 1999 tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 BW, karena dalam penandatanganan Akta Perjanjian No. 017 tanggal 9 Agustus 1999, Penggugat dengan terpaksa melakukannya karena ditekan dan dipaksa serta diluar kemampuan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut:

- A. Agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat I sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat di atas;
- B. Agar segera memeriksa perkara gugatan ini dan berkenan memutuskan:
 - I. Dalam Provisi:
 1. Memerintahkan kepada Tergugat I (PT. Tridjaja Kartika) untuk menyerahkan kembali manajemen pengelolaan gedung

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 410 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

Plaza Fontana tersebut kepada Penggugat (PT. Sinar Fontana Raya);

2. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari dihitung mulai sejak putusan provisi ini diucapkan sampai Tergugat I melaksanakan putusan ini;
3. Memerintahkan kepada Penggugat (PT. Sinar Fontana Raya) untuk kembali memegang management pengelolaan gedung Plaza Fontana yang dimaksud;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum, perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta No. 64 tertanggal 31 Maret 1993 terbuat di hadapan N.G. Yudara, SH Notaris di Surabaya;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum:
 - a. Akta Addendum (tambahan atas ketentuan perjanjian sewa-menyewa) No. 12 tertanggal 9 September 1993 dibuat di hadapan N.G. Yudara, SH Notaris di Surabaya;
 - b. Akta Addendum perjanjian sewa-menyewa No. 362 tertanggal 19 April 1999 terbuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya;
 - c. Akta Perubahan Perjanjian sewa-menyewa No. 116 tertanggal 7 Mei 1997 terbuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
5. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 50.630.000.000,- (lima puluh miliar enam ratus tiga puluh juta rupiah) secara kontan dan sekaligus;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar bunga kepada Penggugat sebesar 2,5 % x Rp..50.630.000.000,- per hari atas keterlambatan pembayaran ganti rugi tersebut diatas dihitung mulai tanggal putusan

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



perkara ini sampai para Tergugat melunasi kewajibannya tersebut;

7. Menyatakan akta perjanjian No. 017 tertanggal 9 Agustus 1999 terbuat di hadapan Wahyudi Susanto, SH Notaris di Surabaya, adalah tidak syah dan oleh karenanya batal demi hukum;
8. Bila telah diletakkan, menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dimohon Penggugat tersebut;
9. Bila telah dijatukan, menguatkan putusan provisional tersebut;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau Perlawanan lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau setidak-tidaknya:

Memberikan putusan yang seadil-adilnya demi menegaskan supremasi hukum di Indonesia tercinta ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

Bahwa objek gugatan terhadap Tergugat II dalam perkara ini adalah perbuatan Tergugat II yang mengadakan penyegelan terhadap bangunan yang belum mempunyai izin mendirikan bangunan di persil Jalan Margorejo Indah No. 97-99 Surabaya, berdasarkan Surat Perintah Tergugat II No. 630.08/5663/102.06.11/1999 tanggal 5 Agustus 1999, sehingga perkara ini merupakan sengketa Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan oleh surat Tergugat II (bukti T.II-1);

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4, Undang-undang No. 5 tahun 1996 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II dalam perkara ini adalah sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara lah dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;

Eksepsi Tergugat IV:

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur*) tidak jelas dan tidak sempurna, salah sasaran dan tidak benar karena seharusnya gugatan tidak ditujukan kepada Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Surabaya, akan tetapi seharusnya gugatan ditujukan kepada Pemerintah Kepala Daerah Tingkat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Surabaya, hal mana sesuai dengan materi perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu mengenai penyegelan terhadap seluruh gedung Plaza Fontana seluas 15.100 m2 karena adanya pelanggaran izin mendirikan bangunan, sesuai ketentuan Pasal 59 Perda No. 7 tahun 1972 yang ditaksir sendiri oleh Penggugat;

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

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III dalam konvensi yang dalam rekonvensi ini selanjutnya di sebut Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi mohon agar apa yang Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi kemukakan dalam jawaban pertama dalam konvensi di atas dianggap terulang sepenuhnya dalam gugatan rekonvensi ini;

Bahwa dalam Akta Perubahan Perjanjian Sewa menyewa No. 116 tanggal 7 Mei 1997 itu, diperjanjikan dengan tegas bahwa pengurusan IMB dan sebagainya, walaupun harus tertulis atas nama Penggugat I Rekonvensi, akan tetapi itu adalah kewajiban Tergugat Rekonvensi;

Bahwa ternyata sampai bulan Agustus 1998, Tergugat Rekonvensi belum berhasil mengurus IMBnya dan karena itu atas teguran Penggugat I Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi berjanji mengurus IMB nya dan sebagainya paling lambat tanggal 30 September 1998;

Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi tetap berwanprestasi dan karena itu Penggugat II Rekonvensi dipanggil dan diperiksa dan kemudian disidangkan, dan kemudian lagi dilakukan penyegelan terhadap seluruh gedung Plaza Fontana;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat I;
2. Menyatakan bahwa pengurusan IMB dan izin melakukan perubahan atau penambahan terhadap bentuk atau tata susunan objek sewa adalah kewajiban Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa dengan melalaikan kewajibannya dalam pengurusan IMB dan izin melakukan perubahan atau penambahan terhadap bentuk atau tata susunan objek sewa ini Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat Rekonvensi;

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp 50.000.000.000, (lima puluh miliar rupiah) yang akan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sumbangkan kepada badan-badan sosial yang ditentukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara atau setidak-tidaknya:

- Memberikan putusan yang dirasakan adil dan patut dalam suatu peradilan yang baik;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 488/Pdt.G/1999/PN.Sby. tanggal 31 Januari 2000 adalah sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Mempertahankan putusan provisi tanggal 11 Oktober 1999 No. 488/Pdt.G/1999/PN.Sby;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta No. 64 tertanggal 31 Maret 1993 dibuat di hadapan N.G Yudara, SH, Notaris di Surabaya;
- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum;
 - a. Akta Addendum (tambahan atas ketentuan perjanjian sewa-menyewa) No. 12 tertanggal 9 September 1993 dibuat di hadapan N.G Yudara SH Notaris di Surabaya;
 - b. Akta Addendum perjanjian sewa-menyewa No. 362 tertanggal 19 April 1999 dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya;
 - c. Akta Perubahan perjanjian sewa-menyewa No. 116 tertanggal 7 Mei 1997 terbuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya;
- Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melakukan perbuatan melanggar hukum dan Tergugat I/Tergugat III melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 5.630.000.000,- (lima milyar enam

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 410 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

ratus tiga puluh juta rupiah);

- Menyatakan Akta Perjanjian No. 017 tertanggal 9 Agustus 1999 dibuat di hadapan Tergugat IV Wahyudi Suyanto, SH, notaris di Surabaya adalah tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum (*nietig wan rechtswege*);
- Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Januari 2000 adalah sah dan berharga;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 833.000,- (delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV (Notaris);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya nihil;

Menimbang bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 280/Pdt/2000/PT.Sby tanggal 26 Juni 2000 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat III Pembanding terhadap putusan sela Pengadilan Negeri Surabaya, dan menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, III dan IV Pembanding terhadap putusan akhir Pengadilan Negeri Surabaya tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Januari 2000 No. 488/Pdt.G/1999/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II/Pembanding;
- Menyatakan eksepsi yang diajukan Tergugat IV/Pembanding tepat dan beralasan dan oleh karena itu dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisional/tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam konvensi – Terbanding;

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 410 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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi-Terbanding terhadap Tergugat I dan Tergugat III-Pembanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam konvensi terhadap Tergugat II/Pembanding tidak dapat diterima;
- Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh jurusita pengganti Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 Januari 2000 tidak sah dan tidak berharga, oleh karenanya diperintahkan untuk diangkat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Januari 2000 No. 488/Pdt.G/1999/PN.Sby terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat IV-Pembanding ;

Dalam rekonsensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II dalam Rekonsensi-Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa pengurusan IMB dan izin melakukan perubahan atau penambahan terhadap bentuk atau susunan objek sewa (objek sengketa) adalah kewajiban Tergugat Rekonsensi-Terbanding;
- Menyatakan bahwa dengan melalaikan kewajibannya dalam pengurusan IMB dan izin melakukan perubahan atau penambahan terhadap bentuk atau susunan objek sewa ini, Tergugat dalam rekonsensi-Terbanding telah melakukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding;
- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding untuk selebihnya;

Dalam konvensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi-Terbanding untuk membayar biaya yang timbul di kedua tingkat peradilan perkara ini, yang untuk tingkat banding ditentukan sebesar Rp 95.000,- (sembilan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 3411 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Sinar Fontana Raya tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 410 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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 635 PK/Pdt/2008 tanggal 17 April 2009 telah diberitahukan kepada para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Termohon PK I dan II/para Termohon Kasasi I dan III/para Pembanding I dan III, para Tergugat I dan III pada tanggal 1 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Termohon PK I dan II/para Termohon Kasasi I dan III/para Pembanding I dan III, para Tergugat I dan III, diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Maret 2010, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 9 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 Mei 2010;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa putusan PK dalam perkara perdata tertanggal 17 April 2009, nomor 635 PK/Pdt/2008 telah melanggar UUMA dimana pengajuannya melebihi 180 hari sehingga telah lewat waktu (kadaluwarsa);
 1. Bahwa mohon dicermati oleh Yth. Majelis Hakim Agung Pemeriksa perkara ini, salah satu pertimbangan hukum majelis hakim Agung PK Pemeriksa perkara perdata tertanggal 17 April 2009, No. 635 PK/Pdt/2008, sebagaimana termuat pada halaman 19 putusannya berbunyi sebagai berikut:

“ Pengajuan permohonan peninjauan kembali dengan alasan novum tidak dapat dipertimbangkan, sebab novum dibuat setelah perkara diputus. Sedangkan pengajuan peninjauan kembali dengan alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dapat dipertimbangkan;

2. Bahwa pertimbangan majelis hakim Pemeriksa Perkara No. 635 PK/Pdt/2008 yang mempertimbangkan: “ Pengajuan permohonan peninjauan kembali dengan alasan novum tidak dapat dipertimbangkan, sebab novum dibuat setelah perkara diputus”, sudah tepat dan benar;
3. Bahwa kemudian pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 635 PK/Pdt/2008 yang mempertimbangkan “sedangkan pengajuan peninjauan kembali dengan alasan telah terjadi kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dapat dipertimbangkan”, adalah salah dan keliru, dikarenakan melanggar UUMA Pasal 69 huruf (c) dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI tertanggal 4 Mei 1993 Nomor: KMA/031/SK/V/1993;

Bahwa mohon dicermati lagi vide lampiran 6 berupa Risalah Pemberitahuan isi Putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 14 Februari 2003, No. 488/Pdt.G/1999/PN.Sby jo No. 3411 K/Pdt/2000, yang menerangkan:

- a. Putusan Kasasi Register No. 3411 K/Pdt/2000 yang amarnya antara lain berbunyi: Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (PT. Sinar Fontana Raya), dijatuhkan oleh Majelis Hakim Agung kasasi, pada tanggal 29 Juli 2001;
 - b. Amar putusan kasasi tertanggal 29 Juli 2001, No. 3411 K/Pdt/2000 tersebut, oleh Pengadilan Negeri Surabaya diberitahukan dan diterima oleh Terlawan (incasu PT. Sinar Fontana Raya) melalui kuasa hukumnya yaitu rekan H.M Slamet, SH pada tanggal 14 Februari 2003;
 - c. Bahwa permohonan PK dan memori PK oleh Pemohon PK (incasu Termohon PK dalam perkara ini) diajukan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal 18 Juni 2008 atau setelah 1.951 (seribu sembilan ratus lima puluh satu) hari sejak amar putusan kasasi No. 3411 K/Pdt/2000 tertanggal 9 Juli 2001 diberitahukan kepada PT. Sinar Fontana Raya yaitu pada tanggal 14 Februari 2003;
 - d. Dengan demikian, permohonan PK oleh PT Sinar Fontana Raya telah lewat waktu atau kadaluwarsa;
4. Bahwa artinya Mahkamah Agung Peninjauan Kembali Pemeriksa

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 410 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

Perkara No. 635 PK/Pdt/2008 yang telah mempertimbangkan permohonan PK dan oleh PT. Sinar Fontana Raya atas alasan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dan kemudian putusannya mengabulkan permohonan PK dengan isi putusan vide lampiran 2, telah melakukan pelanggaran yang fatal tentang hukum acara dalam hal tenggang waktu pengajuan permohonan PK atas alasan vide Pasal 67 huruf (f) UUMA dan bertentangan dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI tertanggal 4 Mei 1993 Nomor: KMA/031/SK/V/1993 sebagai berikut:

- a. Pasal 69 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 tentang Mahkamah Agung, selanjutnya disebut UUMA yang berbunyi sebagai berikut:
 1. Pasal 67 UUMA menentukan: “ Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut: (f) apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata;
 2. Pasal 69 huruf (c) UUMA menentukan: “ Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 67 adalah 180 (Seratus delapan puluh) hari, untuk : yang disebut pada huruf c, d dan f, terhitung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- b. Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI tertanggal 4 Mei 1993 Nomor KMA/031/SK/V/1993 berikut lampirannya yang antara lain menegaskan; setelah permohonan peninjauan kembali diteliti dan ditelaah untuk mengetahui kelengkapan formalnya. Apabila kelengkapan formal tidak dipenuhi, misalnya terlambat mengajukan permohonan sebagaimana ditentukan oleh Pasal 69 UUMA, akan menyebabkan permohonan peninjauan kembali tidak dapat diterima;
5. Bahwa oleh karena permohonan PK oleh Pemohon PK yaitu PT Sinar Fontana Raya dalam perkara No. 635 PK/Pdt/2008 (incasu

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Termohon PK dalam perkara ini) khusus alasan terjadi kekeliruan dan kekhilafan yang nyata oleh judex juris Pemeriksa perkara kasasi No. 3411 K/Pdt/2000, telah melebihi tenggang waktu yang ditentukan (atau terlambat mengajukan), maka seharusnya Mahkamah Agung PK Pemeriksa Perkara No. 635 PK/Pdt/2008, menjatuhkan putusan dengan amar berbunyi: menyatakan permohonan PK dari Pemohon PK yaitu PT Sinar Fontana Raya tidak dapat diterima, bukan justru mengabulkan sebagaimana pertimbangan dan putusannya seperti pada putusannya tertanggal 17 April 2009 No. 635 PK/Pdt/2008 tersebut;

6. Bahwa kesimpulannya terdapat iktikad yang sangat tidak baik yang dilakukan oleh PT Sinar Fontana Raya selaku Pemohon PK dalam perkara No. 635 PK/Pdt/2008 (incasu Termohon PK dalam perkara ini) yaitu senyatanya ia telah mengetahui tentang tenggang waktu pengajuan PK atas dasar kekhilafan dan kekeliruan yang nyata yaitu maksimum 180 (seratus delapan puluh) hari sejak tanggal 14 Februari 2003. tetapi kemudian tetap mengajukan permohonan Peninjauan Kembali dengan dalil atau membonceng adanya penemuan bukti baru (*novum*);
7. Bahwa demi tegaknya pelaksanaan hukum sehingga keputusan yang dijatuhkan selain benar, tetapi juga memenuhi keadilan dan mendatangkan kemanfaatan, dan lebih-lebih lagi dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" harus dipertanggung jawabkan secara langsung kepada Tuhan yang Maha Adil, maka para Pemohon PK memohon agar Yth. Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memeriksa dan menyidangkan serta mengadili perkara ini dengan mendasarkan pada ketentuan formal yang wajib dipatuhi dengan merujuk pada hukum acara yang berlaku dalam hal peninjauan kembali khusus atas alasan terjadinya kekeliruan dan kekhilafan yang nyata yang telah dijatuhkan dalam perkara sebelumnya;
8. Bahwa seluruh dalil yang di kemukakan oleh para Pemohon PK bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, alasan dan fakta hukum yang didukung dengan alat bukti yang sah dan benar;

- II. Pertimbangan dan Putusan PK Pidana Tertanggal 22 Juli 2009 No. 62 PK/Pid/2008 telah tepat dan benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Peninjauan Kembali Pemeriksa Perkara No. 62 PK/Pid/2008 sesuai yang termuat pada halaman 14 putusannya yang antara lain berbunyi:

“ bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dibenarkan dengan pertimbangan:

Tentang adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata;

1. Judex juris tidak melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang nyata:

Judex juris dalam mempertimbangkan putusannya, dimana alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi telah tepat dan benar mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara a quo;

2. Perkara Perdata No. 488/Pdt.G/1999/PN.Sby yaitu sengketa management Plaza belum berkekuatan hukum tetap”;

2. Bahwa sehingga putusan Majelis Hakim Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2008 yang berbunyi menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon PK, sudah tepat dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan menyangkut pokok perkaranya, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai hukum acara menyangkut permohonan Peninjauan Kembali ini dikaitkan dengan adanya SEMA No. 10 tahun 2009 tanggal 12 Juni 2009, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa permohonan Peninjauan Kembali yang terdaftar dengan Register No. 410 PK/Pdt/2010 diajukan ke Mahkamah Agung sehubungan dengan adanya 2 (dua) putusan Peninjauan Kembali yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap pihak yang sama mengenai asal/dasar yang sama akan tetapi putusannya secara substansi saling bertentangan;
- Bahwa pertama adanya putusan Peninjauan Kembali Perdata No. 635 PK/Pdt/2008. tanggal 17 April 2009 yang amar pokoknya:
 - “Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali (PT. Sinar Fontana Raya);
 - Membatalkan putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 3411 K/Pdt/2000 tanggal 9 Juli 2001;

Mengadili Kembali

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 410 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

- Menolak eksepsi dari Tergugat II (Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya) dan Tergugat IV (Wahyudi Suyanto SH (Notaris));

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat (PT. Sinar Fontana Raya) untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (PT. Sinar Fontana Raya) untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum, perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta No. 64 tertanggal 31 Maret 1993 terbuat di hadapan N.G. Yudara, SH Notaris di Surabaya;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum:
 - a. Akta Addendum (tambahan atas ketentuan perjanjian sewa-menyewa) No. 12 tertanggal 9 September 1993 dibuat di hadapan N.G. Yudara, SH Notaris di Surabaya;
 - b. Akta Addendum perjanjian sewa-menyewa No. 362 tertanggal 19 April 1999 terbuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya;
 - c. Akta Perubahan Perjanjian sewa-menyewa No. 116 tertanggal 7 Mei 1997 terbuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 5.630.000.000,- (lima milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah);
7. Menyatakan Akta Perjanjian No. 017 tertanggal 9 Agustus 1999 yang dibuat di hadapan Tergugat IV Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya tidak sah dan batal demi hukum (*neiteg van rechtswege*);
8. Menyatakan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 Januari 2000 adalah sah dan berharga;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

- Dengan kesimpulan bahwa dalam perkara Peninjauan Kembali No. 635 PK/Pdt/2008 tersebut pihak PT. Sinar Fontana Raya yang dalam hal ini diwakili oleh Drs. Frits Erawarna Tjandra Kusuma (Direktur) Sebagai pihak yang di menangkan.
- Bahwa yang kedua adanya putusan Peninjauan Kembali Pidana No. 62 PK/Pid/2008 tanggal 22 Juli 2009 yang amar pokoknya: Menolak permohonan Peninjauan Kembali : 1. Drs. Frits Erawarna Tjandra Kusuma, 2. Sumain tersebut;
- Bahwa dengan ditolaknya permohonan Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2008 tersebut maka status hukum Saudara: 1. Drs. Frits Erawarna Tjandra Kusuma, 2. Sumain tersebut tetap dinyatakan sebagai para Terdakwa yang secara bersama-sama terbukti sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penggelapan" dan oleh karena itu dijatuhi pidana penjara selama 5 (lima) bulan sebagaimana tersebut dalam putusan PN. Surabaya No. 770/Pid.Sus/2001/PN.Sby tanggal 27 November 2001 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 207/Pid/2002/PT.Sby tanggal 19 Juli 2002 dan kemudian dikuatkan pula oleh putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 49 K/Pid/2003 tanggal 20 Juni 2003;
- Bahwa dari kedua putusan Peninjauan Kembali tersebut yaitu putusan Peninjauan Kembali No. 635 PK/Pdt/2008 dan putusan Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2008 tersebut nampak jelas dua hal yang saling bertentangan, artinya berdasarkan putusan Peninjauan Kembali No. 635 PK/Pdt/2008. kedudukan PT. Sinar Fontana Raya dimana Sdr. Frits Erawarna Tjandra Kusuma sebagai Direktur tetap sebagai pengelola yang sah terhadap sebuah bangunan yang dikenal dengan nama Plaza Fontana di Surabaya, namun di sisi lain berdasarkan putusan peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2008 status Sdr. Frits Erawarna Tjandra Kusuma dan Sdr. Sumain telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana "penggelapan" terhadap uang sewa bulanan dan omzet harian dari para penyewa stan yang ada di Plaza Fontana tersebut, karena yang bersangkutan telah tidak lagi

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengelola dari Management Plaza Fontana tersebut;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 10 tahun 2009 khususnya angka 2 yang pada pokoknya menyebutkan “ bahwa apabila suatu objek perkara terdapat 2 (dua) atau lebih putusan Peninjauan Kembali yang bertentangan satu dengan yang lain baik dalam perkara perdata atau pidana dan di antaranya ada yang diajukan permohonan peninjauan kembali agar permohonan peninjauan kembali tersebut di terima dan berkas perkaranya tetap di kirimkan ke Mahkamah Agung” dengan demikian permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang terdaftar dengan register perkara No. 410 PK/Pdt/2010 menjadi sangat beralasan untuk diperiksa lebih lanjut dan diputus oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap alasan-alasan Peninjauan Kembali sebagai terurai angka I tersebut, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa mencermati putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI 635 PK/Pdt/2008 tanggal 17 April 2009 adalah merupakan hasil upaya hukum luar biasa terhadap putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 3411 K/Pdt/2000 tanggal 29 Juli 2001;
- Bahwa alasan Pemohon mengajukan Peninjauan Kembali dalam perkara No. 635 PK/Pdt/2008 tersebut pada pokoknya adalah tentang adanya surat bukti baru yang bersifat menentukan (novum) yang ditemukan pada tanggal 15 Mei 2008 dan adanya suatu kekhilafan/kesalahan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi dalam putusan No. 3411 K/Pdt/2000 tersebut;
- Bahwa berdasarkan pasal 67 jo 69 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 telah diatur secara jelas tentang alasan diajukan permohonan Peninjauan Kembali dan tenggang waktu pengajuan permohonan Peninjauan Kembali tersebut sesuai dengan alasan.
- Bahwa permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan berdasarkan alasan-alasan apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (vide Pasal 67 huruf b Undang-Undang No. 14 tahun 1985) ditentukan tenggang waktu pengajuan Peninjauan Kembalinya adalah 180 hari sejak ditemukan surat-surat bukti yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh Pejabat yang berwenang (vide pasal 69 huruf b Undang-Undang No. 14 tahun 1985);

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan berdasarkan alasan-alasan apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata (vide pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 tahun 1985) ditentukan tenggang waktu pengajuan peninjauan kembalinya adalah 180 hari sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pada pihak yang berperkara (vide pasal 69 huruf c Undang-Undang No. 14 tahun 1985);
- Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 3411 k/Pdt/2000 diputus tanggal 29 Juli 2001 diberitahukan kepada pihak Pemohon Kasasi (PT. Sinar Fontana Raya) tanggal 14 Februari 2003;
- Bahwa terhadap putusan kasasi tersebut telah diajukan permohonan peninjauan kembali oleh PT. Sinar Fontana Raya (Pemohon Peninjauan Kembali) pada tanggal 18 Juni 2008 dengan alasan telah ditemukannya surat bukti baru yang bersifat menentukan (novum) pada tanggal 15 Mei 2008, sehingga pengajuan Peninjauan Kembali tersebut dengan alasan Novum secara formal dapat diterima (vide pasal 69 huruf b Undang-Undang No. 14 Tahun 1985);
- Bahwa namun demikian dalam putusan Peninjauan Kembali No. 635 PK/Pdt/2008 tanggal 17 April 2009 telah dipertimbangkan bahwa “ Pengajuan permohonan Peninjauan Kembali dengan alasan novum tidak dapat dipertimbangkan, sebab novum dibuat setelah perkara diputus, sedangkan pengajuan peninjauan kembali dengan alasan telah terjadi kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dapat dipertimbangkan”, padahal tenggang waktu pengajuan permohonan Peninjauan Kembali dengan alasan telah ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (novum) dan pengajuan permohonan peninjauan kembali dengan alasan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata telah jelas berbeda tenggang waktunya (Pasal 69 huruf b dan c Undang-Undang No. 14 tahun 1985)
- Bahwa jika dicermati alasan Peninjauan Kembali tentang telah terjadinya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata secara formal dalam perkara ini telah melewati batas waktu pengajuan yaitu melewati 180 hari sejak putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara (vide pasal 69 huruf c Undang-Undang No. 14 tahun 1985)

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **PT. TRIDJAJA** dan **BUDI SAID** dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 635 PK/Pdt/2008 tanggal 17 April 2009 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. **PT. TRIDJAJA** 2. **BUDI SAID** tersebut;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 635 PK/Pdt/2008 tanggal 17 April 2009;

MENGADILI KEMBALI :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT. SINAR FONTANA RAYA** tersebut;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **28 Juni 2011** oleh **DR. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. DR. Abdul Gani Abdullah, S.H.** dan **Drs. H. Hamdan, S.H., M.H** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 410 PK/Pdt/2010



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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Suhartanto, S.H., M.H** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd

Prof. DR. ABDUL GANI ABDULLAH, SH

ttd

Drs. H. Hamdan, S.H.,M.H

Ketua

ttd

DR. H. AHMAD KAMIL,SH.,M.Hum

Biaya Peninjauan Kembali :

1. M a t e r a i Rp 6.000,-
2. R e d a k s i Rp 5.000,-
3. Administrasi Peninjauan Kembali... Rp 2.489.000,-
- J u m l a h Rp 2.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd

SUHARTANTO, SH., MH

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO,SH.,MH
NIP. 040 044 809