



P U T U S A N

NO.579 PK/Pdt/2009.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. NI WAYAN SRI SULASTRI,**
- 2. I KETUT SUNAKA,** Keduanya bertempat tinggal di Art Shop Bali Sun Sri Jalan Raya Celuk, Desa Celuk, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. COKORDA BAGUS,SH. Dan 2. ANAK AGUNG GEDE OKA,SH. Para Advokat/Penasehat Hukum berkantor di Hadesi Low Office berkedudukan di Puri Saren Agung, Dusun/Banjar Satria, Desa dan Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2009;
Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding;

M e l a w a n :

IDA BAGUS NGURAH KASAYATNA,SH., bertempat tinggal di Jalan Nangka No.45 Denpasar, Br. Tainsiat, Desa Dangri Kaja, Kecamatan Denpasar Timur, Kodya Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1.I MADE NAYA,SH. 2. I WAYAN KUMARA NATHA, SH. dan 3. I MADE SUENA, SH. Para Advokat dan Pengacara berkantor di Jalan A. Yani No.323, Perum Calista Indah No.1 Denpasar;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi /Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.1583 K/Pdt/2006 tanggal 26 September 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut ;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dengan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa di hadapan Notaris I Putu Chandra,SH. di Denpasar sesuai dengan Akta Sewa Menyewa No.63 tanggal 9 September 2003, sehingga secara hukum perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sah dan mengikat;

Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut pihak Penggugat di sebut sebagai Pihak II (Pihak Penyewa), sedangkan Para Tergugat di sebut sebagai Pihak I (Pihak yang menyewa). Dan kedua belah pihak memilih tentang domisili hukum yang sah dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar (vide Pasal 15 Akta No.63 tanggal 2 September 2003);

Bahwa objek sewa menyewa tersebut adalah sebuah bangunan hotel bernama Sri Ratih Cottages beserta turutannya, hotel mana berlokasi di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar yang didirikan di atas tanah hak milik No.1292 dan No.1074/Desa Kedewatan dan atas tanah hak sewa sesuai dengan akta perjanjian sewa/kontrak No.1 tertanggal 6 Pebruari 1995 yang dibuat di hadapan Notaris H. Zairus Yan,SH. di Gianyar;

Bahwa sewa menyewa bangunan hotel tersebut di sepekati selama 15 tahun terhitung sejak tanggal 9 September 2003 sampai dengan 9 September 2018, uang sewa bangunan hotel tersebut ditetapkan dengan perincian sebagai berikut :

- a. Untuk 3 (tiga) tahun pertama setiap bulannya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- b. Untuk 3 (tiga) tahun kedua setiap bulannya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- c. Untuk 3 (tiga) tahun ketiga bulannya sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- d. Untuk 3 (tiga) tahun keempat setiap bulannya sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- e. Untuk 3 (tiga) tahun kelima setiap bulannya sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

Bahwa dalam proses perjalanan sewa menyewa ini Para Tergugat telah menyerahkan bangunan hotel tersebut kepada Penggugat dan Penggugat telah membayar uang sewa sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf a perjanjian sewa menyewa No.63 tanggal 9 September 2003 tentang termin pembayaran;

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah penyerahan hotel tersebut oleh Para Tergugat kepada Penggugat, hotel tersebut tidak dioperasikan dengan segera mengingat diperlukan renovasi besar, untuk keperluan renovasi besar tersebut Penggugat telah mendapat persetujuan dari Para Tergugat (sesuai dengan surat pernyataan dari Para Tergugat tanggal 31 Oktober 2003), vide Penggugat sehubungan dengan renovasi besar hotel tersebut sejumlah Rp.364.000.000,- (tiga ratus enam puluh empat juta rupiah) dan di samping itu Penggugat telah menanggung biaya operasional hotel yang diperhitungkan saat ini sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Bahwa setelah Penggugat membayar uang sewa dan melakukan renovasi sesuai dengan (poin 6 dan 7) tersebut di atas Penggugat bermaksud mengoperasikan hotel tersebut, untuk diperlukan izin operasional hotel (sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa No.63 tanggal 9 September 2003). Izin operasional hotel Sri Ratih Cottages menjadi kewajiban Para Tergugat Jo Premis Akte No.63 tanggal 9 September 2003 yang berbunyi sebuah bangunan hotel yang bernama Sri Ratih Cottages beserta turutannya;

Bahwa setelah Penggugat meminta izin operasional hotel yang menjadi obyek sewa menyewa secara patut, ternyata Para Tergugat selalu menghindar tanpa alasan yang jelas, setelah diteliti ternyata hotel tersebut tidak memiliki izin operasional, keadaan ini baru diketahui oleh Penggugat setelah perjanjian sewa menyewa No.63 tanggal 9 September 2003 disepekat dan ditandatangani oleh para pihak. Dengan demikian secara hukum obyek sewa menyewa telah cacat adanya;

Bahwa oleh karena obyek sewa menyewa telah cacat adanya berdasarkan ketentuan Pasal 1552 KUHPerdara pihak yang menyewakan (Para Tergugat) harus menanggung si penyewa (Penggugat) terhadap semua cacat dan barang yang di sewakan. Oleh karena cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi penyewa (Penggugat), maka kepada pihak yang menyewakan (Para Tergugat) diwajibkan memberi ganti rugi yang di derita oleh Penggugat Jo Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar/melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu (mengganti kerugian tersebut);

Bahwa di samping objek sewa menyewa cacat adanya, pihak yang menyewakan (Para Tergugat) telah melakukan kecurangan (Penipuan) terhadap diri Penggugat oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1449 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009

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

paksaan, kekhilafan dan/atau penipuan mengakibatkan pihak penyewa (Penggugat) berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian;

Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa No.63 tanggal 9 September 2003 yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat ternyata ada cacat (hotel tidak memiliki izin operasional) maka secara hukum menimbulkan kerugian baik material maupun formil bagi Penggugat;

Bahwa kerugian yang bersifat material yang diderita oleh Penggugat hingga saat ini seluruhnya berjumlah Rp.919.960.000,- (sembilan ratus sembilan belas juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- | | |
|---|-------------------|
| a. Uang sewa | Rp. 120.000.000,- |
| b. Biaya Renovasi | Rp. 364.000.000,- |
| c. Biaya Operasional | Rp. 360.000.000,- |
| | Rp. 844.000.000,- |
| d. Di tambah dengan bunga uang dan kehilangan waktu/kesempatan menggunakan uang itu secara ekonomi terhitung sejak ditandatangani perjanjian a quo sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan sampai saat ini saja, kerugian itu telah diperhitungkan sebesar $1\% \times 9 \text{ bulan} \times \text{Rp.844.000.000,-}$ (delapan ratus empat puluh empat juta rupiah) = Rp.75.960.000,- (tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah); | |

Jadi total yang mesti dibayar tunai dan sekaligus oleh Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.919.960.000,- (sembilan ratus sembilan belas juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa kerugian immaterial yang di derita oleh Penggugat sebagai akibat tersitanya waktu, perasaan dan beban psikis akibat ulah Para Tergugat seluruhnya berjumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang juga harus dibayar secara tanggung renteng kepada Penggugat;

Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat dapat membayar seluruh ganti rugi yang diderita oleh Penggugat secara tertib dan agar Penggugat tidak dirugikan terlampau jauh oleh perbuatan Para Tergugat, maka secara hukum sangat beralasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap seluruh bangunan Hotel Sri Ratih Cottages yang didirikan di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1292 dan No.1074/Desa Kedewaten serta di atas tanah hak sewa akta No.1 tanggal 6 Pebruari 1995 yang dibuat di Notaris

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Zarius Yan,SH. di Gianyar, terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa, dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa No.63 tanggal 9 September 2003 yang dibuat di Notaris I Putu Chandra,SH. di Denpasar adalah sah/mengikat dan batal karena ada kecacatan;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar Rp.844.000.000,- (delapan ratus empat puluh empat juta rupiah), di tambah bunga uang dan kerugian akibat waktu dan kesempatan tidak dapat mengelola secara ekonomis uang yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar $1\% \times 9 \text{ bulan} \times \text{Rp.844.000.000,-} = \text{Rp.75.960.000,-}$ (tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) sehingga total menjadi Rp.919.969.000,- (sembilan ratus sembilan belas juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) dan kerugian immateriel akibat gangguan psikis yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa *Sita Konservatoir (Conservatoir beslag)* terhadap Hotel Sri Ratih Cottages yang berdiri di atas tanah hak milik No.1292 dan No.1074/Desa Kedewatan dan di atas tanah hak sewa/kontrak No.1 tanggal 6 Pebruari 1995 yang dibuat di Notaris H. Zairus Yan,SH. di Gianyar adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.844.000.000,- (delapan ratus empat puluh empat juta rupiah) di tambah bunga sebesar Rp.75.960.000,- (tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dan immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara akibat adanya perkara ini ;

ATAU :

- Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menyewa hotel milik Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa yang tercatat dalam Akta No.63 tanggal 9 September 2003 di mana di dalam pasal-pasalnya ditegaskan bahwa uang sewa dari bangunan hotel tersebut ditetapkan sebagai berikut :

- a. Untuk 3 (tiga) tahun pertama setiap bulannya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- b. Untuk 3 (tiga) tahun kedua setiap bulannya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- c. Untuk 3 (tiga) tahun ketiga setiap bulannya sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- d. Untuk 3 (tiga) tahun keempat setiap bulannya sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- e. Untuk 3 (tiga) tahun kelima setiap bulannya sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

- Uang sewa mana harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama tiap-tiap 3 (tiga) bulan sekali yaitu setiap tanggal 9 September, Desember, Maret dan Juni dari tahun-tahun yang bersangkutan;

- Apabila pihak kedua tidak membayar uang sewa tersebut pada waktu-waktu yang telah ditetapkan maka dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian pihak kedua, sehingga peringatan dengan cara apapun juga tidak diperlukan lagi, maka sewa menyewa itu menjadi batal demi hukum tanpa memerlukan putusan Pengadilan dan tanpa memerlukan surat/akta pembatalan tersendiri, dan pihak-pihak tidak berhak menuntut ganti rugi atau tuntutan-tuntutan lainnya berupa apapun juga kepada pihak pertama;

Bahwa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa hotel tersebut Pasal 2 akta No.63 tanggal 9 September 2003, maka Tergugat Rekonvensi telah membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi uang sewa hotel selama 3 (tiga) bulan yaitu terhitung dari tanggal 9 September 2003 s/d 9 Desember 2003 seluruhnya sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah masa sewa hotel tersebut berakhir pada tanggal 9 Desember 2003, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak lagi membayar uang sewa hotel tersebut untuk 3 (tiga) bulan berikutnya sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 2 akta No.63 tanggal 9 September 2003 tersebut dan ternyata pula Tergugat Rekonvensi tidak mau mengembalikan hotel tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi, melainkan Tergugat Rekonvensi tetap saja mengoperasikan hotel tersebut sampai akhirnya pada tanggal 7 Juni 2004 Para Penggugat Rekonvensi mengambil alih hotel tersebut dari tangan Tergugat Rekonvensi;

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana terurai pada poin 5 tersebut di atas jelaslah merupakan surat perbuatan wanprestasi karena Tergugat Rekonvensi tidak mentaati lagi isi dari perjanjian sewa menyewa hotel tersebut, sehingga telah menimbulkan kerugian berupa hilangnya hak sewa dari Para Penggugat Rekonvensi atas hotel tersebut selama 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal 9 Desember 2003 s/d 7 Juni 2004, yang mana nilai sewa satu bulannya adalah Rp.40.000.000,- (sesuai dengan Pasal 2 akta No.63 tanggal 9 September 2003), sehingga keseluruhan kerugian yang diderita para Penggugat Rekonvensi tersebut adalah $6 \times \text{Rp.40.000.000,-} = \text{Rp.240.000.000,-}$ (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Bahwa kerugian lain adalah selama Tergugat Rekonvensi mengoperasikan hotel tersebut tidak membayar gaji 443 orang karyawan hotel tersebut keseluruhannya adalah sebesar Rp.49.000.000,- (Perincian data ada pada lampiran 1), selain itu Tergugat Rekonvensi tidak membayar tagihan rekening telepon, listrik, dan PDAM (air minum), Pajak PHR, Komisi untuk guide, Jasa angkutan sampah selama mengoperasikan hotel tersebut seluruhnya berjumlah Rp.16.395.741,- (perincian data ada pada lampiran 2), keseluruhan beban biaya tersebut di atas akhirnya ditanggung/dibayarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya sebesar Rp.49.000.000,- = Rp.16.395.741,- = Rp.65.395.741,- (enam puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh satu rupiah);

Bahwa jadi keseluruhan kerugian materiil yang dialami/diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 6 dan 7 di atas keseluruhannya berjumlah Rp.49.000.000,- = Rp.16.395.741,- = Rp.65.395.741,- kerugian materiil tersebut haruslah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Bahwa selain hal tersebut di atas ternyata pada tanggal 29 Desember 2003 Tergugat Rekonvensi telah melaporkan Para Penggugat Rekonvensi ke Polda Bali berkalitan dengan sewa menyewa hotel tersebut di mana Para Penggugat Rekonvensi dituduh telah memberikan keterangan palsu dan penipuan terhadap diri Tergugat Rekonvensi sehingga akibatnya nama baik Para Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar sehingga sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar kerugian immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Bahwa agar Para Penggugat Rekonvensi tidak menderita kerugian yang lebih besar lagi, maka mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung dari saat perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar s/d putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi;

Bahwa untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar sebelum memutuskan perkara ini, terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan dari Tergugat Rekonvensi baik bergerak maupun tanah dan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Nangka No.45 Kota Denpasar;

Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada alasan-alasan yang cukup dan didukung pula oleh bukti-bukti yang sah, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan banding, verzet, kasasi atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij voerraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik bergerak maupun tidak bergerak dan selanjutnya menuntut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM REKONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perjanjian sewa menyewa hotel No.63 tanggal 9 September 2003;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi karena tidak mentaati perjanjian sewa menyewa hotel No.63 tanggal 9 September 2003 yaitu Tergugat Rekonvensi tidak melakukan kewajibannya untuk membayar sewa hotel selama 6 (enam) bulan kepada Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum batal perjanjian sewa menyewa hotel No.63 tanggal 9 September 2003;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.305.395.741,- dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,- untuk setiap harinya dihitung dari saat perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar s/d putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas seluruh harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun tanah dan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Nangka No.45 Kodya Denpasar;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voerraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan Banding, Verzet, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONVENSI DAN RENONVENSI :

- Apabila Yth Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon Keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.160/Pdt.G/2004/PN.DPS. tanggal 15 Desember 2004 adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan akta Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Notaris I Putu Chandra,SH. Notaris di Denpasar dengan akta No.63 tanggal 9 September 2003 adalah cacat hukum, dan dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil sebagai berikut :
 1. Kerugian uang sewa sebesar Rp. 40.000.000,-
 2. Biaya Renovasi Rp. 360.000.000,-
 3. Biaya Operasional Rp. 360.000.000,-

Rp. 764.000.000,-
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat tersebut sebesar Rp.764.000.000,- (tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ REKONVENSİ :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/atau para Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp.214.000,- (dua ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.41/PDT/2005/PT.DPS. tanggal 28 September 2005 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat;

DALAM KONVENSİ :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15 Desember 2004, Nomor : 160/Pdt.G/2004/PN.Dps;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15 Desember 2004, Nomor : 160/Pdt.G/2004/PN.Dps;

MENGADILI SENDIRI :

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.1583 K/PDT/2006 tanggal 26 September 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : IDA BAGUS NGURAH KASAYATNA,SH. tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.41/Pdt/2005/PT.Dps. tanggal 28 September 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.160/Pdt.G/2004/PN.Dps. tanggal 15 Desember 2004;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Notaris I Putu Chandra,SH. Notaris di Denpasar dengan akta No.63 tanggal 9 September 2003 adalah cacat hukum, dan dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil sebagai berikut :

1. Kerugian uang sewa sebesar	Rp. 40.000.000,-
2. Biaya Renovasi	Rp. 360.000.000,-
3. Biaya Operasional	Rp. 360.000.000,-
	<hr/>
	Rp. 764.000.000,-
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat tersebut sebesar Rp.764.000.000,- (tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009

Disclaimer

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



DALAM REKONVENSİ :

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.1583 K/Pdt/2006 tanggal 26 September 2007 diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 15 Desember 2008 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 Juni 2009, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juni 2009 itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 15 Juni 2009 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 01 Juli 2009;

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 Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah diberitahu atas putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 September 2007, Nomor : 1183 K/Pdt/2006 perkara antara IDA BAGUS NGURAH KASAYATNA,SH. melawan 1. NI WAYAN SULASTRI dan 2. KETUT SUNAKA dari Pengadilan Negeri Denpasar melalui juru sita Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 15 Desember 2008, sehingga dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali telah berdasarkan Perundang-Undangan dan patut untuk diterima dan dikabulkan;

2. Bahwa dari Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 September 2007 Nomor : 1183 K/PDT/2006 perkara antara IDA BAGUS NGURAH KASAYATNA,SH. melawan : 1. NI WAYAN SULASTRI dan 2. KETUT SUNAKA telah terdapat suatu kehilafan Hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata sebagaimana Pasal 67 huruf f Undang-Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang dirubah dengan Undang-Undang RI No.5 Tahun 2004, dimana putusan Tingkat Kasasi Register Nomor : 1183 K/PDT/2006 yang nyata-nyata tidak memberikan pertimbangan hukum secara jelas yang mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15 Desember 2004 No.160/Pdt.G/2004/PN.Dps. yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat sedangkan nyata-nyata pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15 Desember 2004 No.160/Pdt.G/2004/PN.Dps. nyata-nyata telah keliru;
3. Bahwa fakta-fakta dan peristiwa yang diperoleh dalam persidangan Termohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak dapat menunjukkan kerugian-kerugian sebagaimana didalam gugatannya dan apa yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya tertanggal 28 September 2005, No : 41/PDT/2005/PT.DPS telah tepat dan benar dan telah mempertimbangkan fakta-fakta maupun peristiwa yang diperoleh dalam persidangan sesuai dengan hukum yang berlaku;
4. Bahwa untuk menambah dan memperkuat bukti-bukti untuk diajukan dalam Peninjauan Kembali ini Pemohon Peninjauan kembali mengajukan bukti baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat b yaitu Bukti Surat Berita Acara Penyerahan tertanggal 5 Januari 2006 dan Surat Pernyataan tertanggal 29 Desember 2005 yang dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali (IDA BAGUS NGURAH KASAYATNA,SH);
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka sudah jelas Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Tergugat/para Pembanding/Para Termohon Kasasi telah mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya sebaliknya Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak mampu membuktikan dalil

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No.579 PK/Pdt/2009

Disclaimer

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



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

Bahwa tidak ternyata judex juris melakukan kekhilafan/kekeliruan nyata dalam memutus perkara a quo di tingkat kasasi, karena pertimbangannya sudah tepat dan benar secara yuridis;

Bahwa terbukti perjanjian sewa menyewa harus dibatalkan karena ternyata Tergugat telah menyembunyikan cacat tersembunyi yaitu Hotel tersebut ternyata tidak mempunyai izin operasionil;

Bahwa Penggugat sebagai penyewa Hotel Tergugat telah melakukan perbaikan-perbaikan, namun setelah selesai renovasi Tergugat tidak dapat menunjukkan ijin operasi Hotel sehingga Penggugat mengalami kerugian;

Bahwa Penggugat terbukti telah mengalami kerugian yaitu telah mengeluarkan biaya-biaya untuk renovasi hotel tersebut;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 a s/d f Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh : Ni Wayan Sri Sulastri dan kawan tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan Para Peninjauan Kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : **1. NI WAYAN SRI SULASTRI dan 2. I KETUT SUNAKA** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Rabu tanggal 23 Desember 2009 oleh Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.** Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH. dan Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Bandung Suhermoyo,SH.M.Hum.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
Ttd/ **I Made Tara,SH.**
Ttd/ **Prof. Dr. H. Muchsin,SH.**

K e t u a :
ttd/ **Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.**

Biaya-biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi Peninjauan- Kembali.....	Rp.2.493.000,-+
Jumlah.....	Rp.2.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd/
Bandung Suhermoyo,SH.M.Hum

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

