



PUTUSAN
Nomor 909 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FITRIANI MAMONTO, bertempat tinggal di BTN Minasa Sari Blok B 11 Nomor 8, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 004, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Maximus Watung, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum Maximus Watung & Rekan, beralamat di Kompleks Ruko Megamas Jalan A.J. Sondakh 2 Blok Mega Smart 3 Nomor 7 Lingkungan IV RT/RW -/004 Kelurahan Titiwungen Selatan, Kecamatan Sario, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

Ir. BOB TUNGKA, bertempat tinggal di Kawasan Megamas Blok II D2 Lingkungan V, RT.005, Kelurahan Titiwungen Selatan, Kecamatan Sario, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Ramses Purba, S.H.**, Advokat & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Ramses Purba, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Purbadewa Nomor 96, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Fitriani Mamonto (Penggugat *in casu*) adalah pemilik Perusahaan Perorangan (PO) "Simore Cafe & Lounge" (Tanda Daftar Perusahaan Nomor 1806.5.56.02538-403/2453/332/TDP/BP2T/IV/2014, tanggal 30 April 2014

Halaman 1 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-1) yang bergerak dalam kegiatan usaha perdagangan kafe [Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Nomor 224/18.06/PK/IV/2014 – 401/2452/336/SIUP/BP2T/IV/2014, tanggal 30 April 2014 yang kelak akan diajukan sebagai bukti P-2];

2. Bahwa guna menunjang kelancaran kegiatan usaha perdagangan kafe sebagaimana dimaksud pada posita gugatan angka 1 tersebut di atas maka Penggugat telah mengurus dan karenanya memperoleh izin-izin seperti disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai berikut:
 - a. Izin Tempat Usaha yang diberikan melalui Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Nomor 101/1905/356/SITU/BP2T/IV/2014 Tentang Pemberian Izin Tempat Usaha Kepada Saudara Fitriani Mamonto, tanggal 15 April 2014 (yang kelak akan diajukan sebagai bukti P-3);
 - b. Izin Gangguan yang diberikan melalui Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Nomor 102/1906/354/HO/BP2T/IV/2014 Tentang Pemberian Izin Gangguan Kepada Saudara: Fitriani Mamonto, tanggal 15 April 2014 (yang kelak akan diajukan sebagai bukti P-4);
 - c. Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol yang diberikan melalui Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Nomor: 103/2528/69/ITPMB/BP2T/IV/2014 Tentang Pemberian Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol Kepada Saudara: Fitriani Mamonto, tanggal 30 April 2014 (yang kelak akan diajukan sebagai bukti P-5);
 - d. Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol (SIUP – MB) Nomor 407/2451/29/ BP2T/PK/MB/IV/2014, tanggal 30 April 2014 (yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-6);
 - e. Petunjuk Pengelolaan Lingkungan Nomor 124/1071/8/SPPL/BP2T/III/2014 (yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-7);

Yang kesemua biaya administrasi dan retribusinya ditanggung serta dibayarkan oleh Penggugat kepada Pemerintah Kota Manado;

3. Bahwa kegiatan usaha perdagangan kafe milik Penggugat tersebut dilangsungkan di atas lahan/tanah milik Tergugat berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2013 (yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-8) yang pokok-pokoknya adalah sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa lahan/tanah yang disewa oleh Penggugat adalah seluas 216 m² (dua ratus enam belas meter persegi) dengan ukuran kavling: 18 x 12 m dan merupakan bagian dari lahan/tanah milik Tergugat dengan luas keseluruhan 5.923 m² (lima ribu sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor

Halaman 2 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016

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

344/Wenang Selatan;

- 3.2. Bahwa masa sewa dilangsung selama 5 (lima) tahun yang dihitung sejak tanggal berakhirnya masa *grace periode* atau tanggal pembukaan/mulai beroperasinya usaha Penggugat tersebut yaitu: dari tanggal 27 Desember 2013 sampai dengan tanggal 27 Desember 2018;
- 3.3. Bahwa harga sewa adalah Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Pertambahan Hasil (PPH) yang dibayarkan secara bertahap dan wajib dilunasi selambat-lambatnya tanggal 8 Oktober 2013;
- 3.4. Bahwa bangunan gedung tempat usaha di atas lahan/tanah tersebut didirikan/dibangun dengan biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua (Penggugat *in casu*) yang pada akhir masa sewa dengan sendirinya menjadi milik Pihak Pertama (Tergugat *in casu*);
- 3.5. Bahwa tujuan penggunaan lahan/tanah yang disewa adalah untuk mendirikan bangunan yang diperuntukan sebagai tempat usaha dalam bentuk restoran dan café;
- 3.6. Bahwa biaya keamanan, kebersihan dan utilitas seperti listrik dan air bersih selama masa membangun sampai masa operasional usaha dibayarkan langsung ke pengelola kawasan (PT. Mega Jasakelola);
- 3.7. Bahwa hak dari Pihak Kedua (Penggugat *in casu*) adalah:
 - 3.7.1. Menempati dan menghuni serta berusaha pada lahan/tanah tersebut dengan aman dan tentram;
 - 3.7.2. Melangsungkan usahanya dengan aman dan tentram pada lahan/tanah tersebut;
4. Bahwa bangunan gedung tempat usaha sebagaimana dimaksud pada posita gugatan butir 3.4 tersebut di atas didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/9476/2005/IMB/BP2T/XII/2013, tanggal 18 Desember 2013 (yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-9) dengan biaya sebesar Rp554.355.000,00 (lima ratus lima puluh empat juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) dan Rp23.429.000,00 (dua puluh tiga juta empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) untuk retribusi IMB yang kesemuanya ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh Penggugat;
5. Bahwa tidak dapat disangkal lagi kelangsungan usaha kafe yang Penggugat jalankan sangatlah bergantung pada ketersediaan fasilitas listrik dan air bersih yang sejak masa persiapan (mendirikan bangunan) sampai mulai beroperasinya kegiatan usaha kafe tersebut (tanggal 27 Desember 2013) telah disediakan dan dipenuhi dengan baik oleh PT Mega Jasakelola

Halaman 3 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016

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

selaku pihak pengelola kawasan Megamas, sehingga hak Penggugat untuk melangsungkan kegiatan usaha dengan aman dan tentram berdasarkan kesepakatan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada posita poin 3.7.1 dan 3.7.2 tersebut di atas dapat dinikmati secara penuh sampai terhenti pada tanggal 20 November 2014 yang lalu;

6. Bahwa tidak dapat dinikmatinya lagi hak Penggugat untuk berusaha dan melangsungkan usaha dengan aman dan tentram lebih dikarenakan suplai listrik dan air bersih yang telah terhenti pada tanggal 20 November 2014, bukan disebabkan atas kehendak sendiri dari Penggugat atau apalagi akibat kelalaian atau dilanggarnya kewajiban membayar tagihan, melainkan semata-mata adalah sebagai akibat dari sikap pemilik lahan/tanah, *in casu* Tergugat yang tidak segera bertindak menyambung tegangan listrik dari panel (KWH meter) induk dan pipa air bersih dari pipa induk (*water meter*) yang telah disediakan oleh PT Mega Jasakelola selaku pengelola kawasan Megamas, padahal akan hal itu telah diberitahukan jauh-jauh hari oleh PT. Mega Jasakelola selaku pengelola kawasan Megamas sebagaimana tertuang dalam surat Nomor 168/BR/OPS-DEPT/MJK/X-2014 tanggal 16 Oktober 2014 Perihal: Pemberitahuan (yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-10) dan surat Nomor 195/BR/OPS-DEPT/MJK/XI-2014 tanggal 18 November 2014 Perihal: Pemberitahuan (yang kelak akan diajukan sebagai Bukti P-11) yang masing-masing ditembuskan juga kepada Tergugat, yakni sebagai implementasi dari kebijakan penerapan sistem listrik dan air bersih curah di lokasi kavling siap bangun Mega Style blok II D2 milik Tergugat tersebut;
7. Bahwa sejak fasilitas listrik dan air bersih terhenti (tanggal 20 November 2014), maka Penggugat menggunakan generator untuk memenuhi kebutuhan listrik sebab ada beberapa stok bahan makanan yang tersimpan di lemari pendingin dan *freezer* mulai rusak sedangkan untuk kebutuhan air bersih baik yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan di dapur maupun di toilet Penggugat harus bersusah payah mendatangkannya dengan menggunakan mobil box yang diisi tong dan jelaslah bahwa upaya tersebut menambah beban biaya operasional, meski demikian Penggugat masih berharap ada itikad baik dari Tergugat untuk segera melakukan sambungan tegangan listrik dan pipa air bersih dari panel dan pipa induk yang sudah disediakan, akan tetapi 10 (sepuluh) hari menunggu harapan tersebut sia-sia belaka sebab ternyata sejak tanggal 19 November 2014 (sehari sebelum adanya peralihan listrik dan air bersih) Tergugat sudah tidak lagi berada di Manado sampai pada akhirnya tanggal 1 Desember 2014 yang lalu karyawan Penggugat sekitar 30

Halaman 4 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



(tiga puluh) orang secara bertahap mengajukan pengunduran diri dan oleh karena itu mengakibatkan usaha kafe Penggugat tutup;

8. Bahwa pada dasarnya Tergugat selaku pemilik lahan/tanah sekaligus pemberi sewa telah mendapat pemberitahuan dan karenanya patut dianggap telah mengetahui dengan pasti akan adanya peralihan sistem utilitas listrik dan air bersih pada tanggal 20 November 2014 maka menurut hukum seharusnya Tergugat sudah melakukan langkah-langkah persiapan untuk menarik sambungan tegangan listrik dari panel (KWH meter) induk dan menyambung pipa air bersih dari pipa induk (*water meter*) yang telah disediakan oleh PT Mega Jasakelola selaku pengelola kawasan Megamas, oleh karena itu konsekuensinya adalah bahwa ada kewajiban hukum yang melekat pada diri Tergugat untuk mencegah agar ketika terjadi peralihan sistem dimaksud, hak Penggugat (juga beberapa penyewa lainnya) untuk berusaha dan melangsungkan usaha dengan aman dan tentram tetap dapat dinikmati dalam konteks ketersediaan fasilitas listrik dan air bersih, akan tetapi ternyata Tergugat tidak melakukan apa-apa dan hanya berdiam diri saja, bahkan ada kesan menghindar keluar daerah jika tidak ingin dikatakan lari dari tanggung jawab serta secara itikad buruk membiarkan (*nalaten*) Penggugat dan para penyewa yang lain tidak dapat menikmati listrik dan air bersih tersebut, sehingga sikap/tindakan Tergugat sedemikian itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri dan/atau bertentangan pula dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik dan oleh karena itu menurut hukum sikap/tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

9. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah didalilkan pada posita gugatan angka 8 tersebut di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat materil maupun immateril, kerugian mana menurut hukum harus ditanggung oleh Tergugat, yang dirinci sebagai berikut:

A. Kerugian Materil:

- i. Hilangnya hak Penggugat untuk berusaha dan melangsungkan usaha di atas lahan/tanah yang disewa dan didirikan bangunan gedung tempat usaha;

- ii. Rusaknya sejumlah bahan makanan dan minuman di dalam *freezer*;

a. Bahan Pastry:

Coklat devil, Tausen layer, Peanut cream cake, Triple mouse, Eclear, Fruit tart pie mini, Ice cream coklat, Ice cream strawberry,



Ice cream vanilla dan Pisang hijau yang menurut keadaan sekarang sekurang-kurangnya dinilai total Rp3.800.000,00 (tiga juta delapan ratus ribu rupiah);

b. Bahan Bar:

Heineken, V-Soy susu kedelai, Topping boba, Ice cream coklat, Ice cream strawberry, Ice cream vanilla yang menurut keadaan sekarang sekurang-kurangnya dinilai total = Rp5.780.000,00 (lima juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

c. Bahan Kitchen:

Daging sapi utuh, Isi mie tore, Bakso ikan, Beef bacon, French fries, Dada ayam, Wedges, Chicken seaweed, Kulit lumpia, Udang utuh, Spring rolls, Keju batang, Sandwich tofu, Tenderloin, Salmon, Striploin, Wagyu, Kerupuk pangsit, Mie ayam yang menurut keadaan sekarang sekurang-kurangnya dinilai total = Rp27.700.000,00 (dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah);

iii. Biaya lain-lain:

✓ Sesudah fasilitas listrik dan air terhenti:

- a. Beli tong penampung air = Rp 800.000,00
- b. Sewa mobil pengangkut air 10 hari
@Rp.400.000 x 10 = Rp 4.000.000,00
- c. Sewa generator 10 hari = Rp 7.500.000,00

✓ Sesudah kafe tutup (tanggal 1 Desember 2014):

- a. Pengangkutan barang-barang kafe = Rp10.000.000,00
- b. Bongkar pasang peralatan dapur kafe = Rp20.000.000,00
- c. Membayar hak karyawan dan beberapa diantaranya harus dipulangkan kembali ke daerah asalnya = Rp. 100.000.000,00

iv. Hilangnya keuntungan/penghasilan dari usaha Penggugat yang berpendapatan bersih per hari Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dihitung sebagai berikut:

- a. Sejak tanggal 20 November 2014 sampai dengan tanggal 30 November 2014 = 10 (sepuluh hari) pendapatan bersih menurun menjadi Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) = Rp5.000.000,00 - Rp600.000,00 = Rp. 4.400.000 x 10 = Rp44.000.000,00;
- b. Sejak tanggal 1 Desember 2014 (kafe tutup total) sampai tanggal 27 Desember 2018 (masa sewa berakhir) = 4 tahun dan 23 hari = 1.483 (seribu empat ratus delapan puluh tiga) hari =



Rp5.000.000,00 x 1.483 Rp7.415.000,00

v. Keuntungan yang seharusnya diterima setiap tahunnya dari total nilai investasi usaha kafe tersebut yang terdiri dari:

- ✓ Sewa tanah selama lima tahun Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah);
- ✓ Biaya pembangunan gedung Rp554.355.000,00 (lima ratus lima puluh empat juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) dan retribusi IMB Rp23.429.000,00 (dua puluh tiga juta empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);
- ✓ Peralatan dan perlengkapan kafe sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- ✓ Biaya-biaya administrasi dan retribusi pengurusan izin-izin sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- ✓ Biaya mendatangkan beberapa karyawan professional dari luar daerah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- ✓ Stok bahan makanan dan minuman untuk 1 (satu) tahun sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- ✓ yaitu sebesar $Rp3.654.355.000,00 \times 10 \% = Rp356.435.500,00$ dikali 4 (empat) tahun sisa masa sewa = $Rp356.435.500 \times 4 = Rp1.461.742.000,00$;

vi. Kehilangan keuntungan yang diharapkan diterima oleh Penggugat bila total nilai investasi pada butir v tersebut di atas dipergunakan untuk kegiatan bisnis lain yang Penggugat jalankan diperkirakan mendapat keuntungan setara dengan nilai 5 % pertahunnya = $Rp3.654.355.000,00 \times 5 \% = Rp182.717.750,00$ atau per harinya dibulatkan = Rp500.500,00 (lima ratus ribu lima ratus rupiah);

Total kerugian materil butir ii s.d. vi Rp9.283.039.750,00 (sembilan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Atau: suatu jumlah uang yang pantas dan layak menurut Pengadilan, ditambah total kerugian materil setiap hari tersebut butir vi yaitu Rp500.500,00 (lima ratus ribu lima ratus rupiah) terhitung mulai tanggal 4 Desember 2014 sampai dibayar lunas oleh Tergugat;

B. Kerugian Immateril:

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, selain telah menimbulkan kerugian materil sebagaimana telah dirinci pada huruf A tersebut di atas, juga telah menimbulkan kerugian



immateril bagi Penggugat, karena hak untuk berusaha dan melangsungkan usaha secara aman dan tentram tidak lagi bisa dinikmati oleh Penggugat akibat tidak segera diantisipasi oleh Tergugat proses peralihan listrik dan air bersih tanggal 20 November 2014 yang menyebabkan pasokan listrik dan air bersih terhenti, padahal apa yang menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat yaitu membayar uang sewa sudah Penggugat penuhi dan bayar lunas selama 5 (lima) tahun. Adapun yang sangat memukul perasaan Penggugat adalah sia-sianya upaya keras Penggugat membangun nama baik, profesionalitas pelayanan dan citra positif usaha kafe tersebut, bahkan telah mengurangi kepercayaan masyarakat pada umumnya dan khususnya pelanggan kafe kepada Penggugat sebagai pengusaha sehingga betapapun tidak dapat dibantah lagi bahwa Penggugat harus memikul beban psikologis yang teramat berat, merasa terpukul dan malu, lebih dari itu, merasa bingung karena sejumlah uang yang diinvestasikan tertahan, kesemuanya itu sesungguhnya merupakan penderitaan yang tidak dapat dinilai dengan materi berapapun juga jumlahnya, tetapi demi tercapainya kepastian hukum maka menurut hukum patut dipertimbangkan oleh Pengadilan secara *ex aequo et bono* yang bagi Penggugat adalah minimal sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

10. Bahwa agar lahan/tanah berikut bangunan di atasnya dengan batas-batas:

Utara: Lahan kosong, Timur: Lahan kosong, Selatan: Lahan kosong, Barat: Jalan KH. Abdurahman Wahid yang didirikan atas biaya Penggugat tersebut tidak dialihkan atau dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan oleh Tergugat kepada pihak lain dan gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (*illusoir*), maka untuk menjamin gugatan Penggugat adalah beralasan hukum bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan sita jaminan atas lahan/tanah berikut bangunan yang terduduk di atasnya yang didirikan atas biaya Penggugat tersebut, sedangkan untuk menjamin gugatan Penggugat mengenai tuntutan ganti kerugian sebagaimana dirinci pada posita gugatan angka 9 huruf A poin 2 s.d 6 dan huruf B adalah beralasan hukum bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado juga berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat antara lain, yaitu:

- ✓ Lahan/tanah pekarangan milik Tergugat seluas 5.923 m² (lima ribu sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas: Utara: Jalan GOR futsal, Timur: KSB Mega Style blok II D1, Selatan: Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung MTC, Barat: Jalan KH. Abdurahman Wahid yang terletak di kavling siap bangun Mega Style blok II D2 kawasan MegamasKelurahan Titiwungen Selatan, Lingkungan V, RT/005, Kecamatan Sario, Kota Manado berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 344/Wenang Selatan;

11. Bahwa gugatan Penggugat selain didasarkan atas bukti-bukti otentik, juga didasarkan atas bukti-bukti yang kuat yang kebenarannya tidak dapat dibantah oleh Tergugat maka beralasan hukum (Pasal 191 RBg) bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan memeriksa serta mengadili gugatan ini dengan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:
Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2013;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat izin tersebut pada posita gugatan angka 1 dan 2 adalah sah dan Penggugat adalah penyewa atau yang berhak atas sewa dari lahan/tanah yang diatasnya terduduk sebuah bangunan yang didirikan dengan biaya Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat tersebut pada posita gugatan angka 8 adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp9.283.039.750,00 (sembilan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ditambah Rp500.500,00 (lima ratus ribu lima ratus rupiah) setiap hari terhitung mulai tanggal 4 Desember 2014 sampai dibayar lunas oleh Tergugat sebagai ganti kerugian materil sebagaimana telah dirinci pada posita gugatan angka 9 huruf A butir i, ii, iii, iv, v dan vi tersebut di atas;
6. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) atau suatu jumlah uang yang dipandang layak secara *ex aequo et bono* oleh Pengadilan sebagai ganti kerugian immateriil sebagaimana telah diuraikan pada posita gugatan angka 9 huruf B tersebut di atas;

Halaman 9 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsida: Mohon Keadilan

Perbaikan gugatan:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Hakim Mediator Uli Purnama, S.H. M.H., telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi kedua belah pihak gagal mencapai kesepakatan damai, lalu sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat, dimana Penggugat mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:

Yaitu sebesar Rp3.654.355.000,00 x 10 %

= Rp356.435.500,00 dikali 4 (empat)

tahun sisa masa sewa = Rp356.435.500,00 x 4 = Rp1.461.742.000,00;

vii. Kehilangan keuntungan yang diharapkan diterima oleh Penggugat bila total nilai investasi pada butir v tersebut di atas dipergunakan untuk kegiatan bisnis lain yang Penggugat jalankan diperkirakan mendapat keuntungan setara dengan nilai 5 % pertahunnya = Rp3.654.355.000,00 x 5 % Rp182.717.750,00 atau per harinya dibulatkan = Rp500.500,00 (lima ratus ribu lima ratus rupiah);

Total kerugian materil butir ii s.d vi Rp9.283.039.750,00 (sembilan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Atau: suatu jumlah uang yang pantas dan layak menurut Pengadilan, ditambah total kerugian materil setiap hari tersebut butir vi yaitu Rp500.500,00 (lima ratus ribu lima ratus rupiah) terhitung mulai tanggal 4 Desember 2014 sampai dibayar lunas oleh Tergugat;

B. Kerugian Immateril:

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, selain telah menimbulkan kerugian materil sebagaimana telah dirinci pada huruf A tersebut di atas, juga telah menimbulkan kerugian immateril bagi Penggugat, karena hak untuk berusaha dan melangsungkan usaha secara aman dan tentram tidak lagi bisa dinikmati oleh Penggugat akibat tidak segera diantisipasi oleh Tergugat proses peralihan listrik dan air bersih tanggal 20 November 2014 yang menyebabkan pasokan listrik dan air bersih terhenti, padahal apa yang menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat

Halaman 10 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



yaitu membayar uang sewa sudah Penggugat penuh dan bayar lunas selama 5 (lima) tahun. Adapun yang sangat memukul perasaan Penggugat adalah sia-sianya upaya keras Penggugat membangun nama baik, profesionalitas pelayanan dan citra positif usaha kafe tersebut, bahkan telah mengurangi kepercayaan masyarakat pada umumnya dan khususnya pelanggan kafe kepada Penggugat sebagai pengusaha sehingga betapapun tidak dapat dibantah lagi bahwa Penggugat harus memikul beban psikologis yang teramat berat, merasa terpukul dan malu, lebih dari itu, merasa bingung karena sejumlah uang yang diinvestasikan tertahan, kesemuanya itu sesungguhnya merupakan penderitaan yang tidak dapat dinilai dengan materi berapapun juga jumlahnya, tetapi demi tercapainya kepastian hukum maka menurut hukum patut dipertimbangkan oleh Pengadilan secara *ex aequo et bono* yang bagi Penggugat adalah minimal sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

12. Bahwa agar lahan/tanah berikut bangunan di atasnya dengan batas-batas: Utara: lahan kosong, Timur: lahan kosong, Selatan: lahan kosong, Barat: jalan yang didirikan atas biaya Penggugat tersebut tidak dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain dan gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (*illusoir*), maka untuk menjamin gugatan Penggugat adalah beralasan hukum bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan sita jaminan atas lahan/tanah berikut bangunan yang terduduk di atasnya yang didirikan atas biaya Penggugat tersebut, sedangkan untuk menjamin gugatan Penggugat mengenai tuntutan ganti kerugian sebagaimana dirinci pada posita gugatan angka 9 huruf A poin 2 s.d 6 dan huruf B adalah beralasan hukum bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado juga berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat antara lain, yaitu:

- Lahan/tanah milik Tergugat dengan batas-batas: Utara: Jalan GOR futsal, Timur: KSB Mega Style blok II D1, Selatan: Jalan Gedung MTC, Barat: Jalan KH. Abdurahman Wahid yang terletak di kavling siap bangun Mega Style blok II D2 kawasan MegamasKelurahan Titiwungen Selatan, Lingkungan V, RT/005, Kecamatan Sario, Kota Manado berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB No.344/Wenang Selatan;

13. Bahwa gugatan Penggugat selain didasarkan atas bukti-bukti otentik, juga didasarkan atas bukti-bukti yang kuat yang kebenarannya tidak dapat dibantah oleh Tergugat maka beralasan hukum (Pasal 191 RBg) bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa serta mengadili gugatan ini dengan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2013;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat izin tersebut pada posita gugatan angka 1 dan 2 adalah sah dan Penggugat adalah penyewa atau yang berhak atas sewa dari lahan/tanah yang di atasnya terduduk sebuah bangunan yang didirikan dengan biaya Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat tersebut pada posita gugatan angka 8 adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp9.283.039.750,-(sembilan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ditambah Rp500.500,00 (lima ratus ribu lima ratus rupiah) setiap hari dihitung mulai tanggal 04 Desember 2014 sampai dibayar lunas oleh Tergugat sebagai ganti kerugian materil sebagaimana telah dirinci pada posita gugatan angka 9 huruf A butir i, ii, iii, iv, v dan vi tersebut di atas;
6. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) atau suatu jumlah uang yang dipandang layak secara *ex aequo et bono* oleh Pengadilan sebagai ganti kerugian immateriil sebagaimana telah diuraikan pada posita gugatan angka 9 huruf B tersebut di atas;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *Exeptio Ex Juri Terti* (Gugatan Kurang Pihak);

Pihak pengelola Mega Mas yaitu sebagai pengelola jasa kawasan yaitu PT Mega Mas Jasa Kelola secara hukum harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo* berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan kesepakatan perjanjian sewa menyewa antara

Halaman 12 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Tergugat dan Penggugat tertanggal 8 Juni 2013 pasal 2 sangat jelas dinyatakan bahwa Penggugat wajib membayar utilitas yang digunakan seperti listrik dan air sesuai pemakaian dan aturan pengelola kawasan dalam hal ini PT Mega Jasa Kelola, selanjutnya dalam pasal 6 ayat 6 sangat jelas dikatakan bahwa pihak kedua dalam hal ini Penggugat berkewajiban untuk membayar biaya penyambungan daya listrik sesuai dengan kebutuhan pihak kedua/Penggugat dan selama masa sewa berlangsung terutama untuk pemakaian pada bulan terakhir pada masa sewa, pihak kedua/Penggugat wajib untuk membayar rekening listrik atas objek tersebut sesuai dengan tarif yang berlaku dan ditentukan oleh pihak pengelola kawasan dalam hal ini adalah perseroan terbatas PT Mega Jasa Kelola. Demikian juga dalam pasal 6 ayat 7, 8 sangat jelas adalah tanggung jawab dari pihak kedua dalam hal ini Penggugat pada PT Mega Jasa Kelola. Dalam pasal 6 ayat 13 sangat tegas dinyatakan bahwa pihak kedua untuk saat ini berkewajiban membayar biaya kebersihan, listrik kerja dan air kerja yang diatur sesuai peraturan pihak pengelola kawasan. Pihak kedua wajib mematuhi segala peraturan yang ditetapkan oleh pengelola kawasan, dan menerima segala sanksi bahkan pengakhiran kontrak ini atas pelanggaran terhadap peraturan tersebut. Penyambungan atas sambungan tenaga listrik, telepon dan air bersih menjadi tanggungan yang harus diurus dan dibayar oleh pihak kedua dalam hal ini Penggugat kepada pihak yang berkompeten yaitu pengelola Mega Mas sebagai pengelola jasa kawasan yaitu PT Mega Jasa Kelola, jadi sangat jelas mengenai penyambungan/pemutusan listrik dan air bersih bukanlah tanggung jawab dari Tergugat sebagai yang menyewakan;

- Bahwa terjadi pemutusan listrik dan air bersih oleh PT Mega Jasa Kelola atas bangunan usaha dari Penggugat yang terletak di tanah milik Tergugat dan telah disewakan kepada Penggugat sebagaimana terurai dalam kesepakatan perjanjian sewa menyewa tertanggal 8 Juni 2013, sangat jelas bahwa pemutusan tersebut adalah perbuatan dari PT Mega Jasa Kelola bukan perbuatan dari Tergugat;
- Bahwa PT Mega Jasa Kelola adalah bertanggung jawab secara hukum atas penyambungan/pemutusan listrik dan air bersih, oleh karenanya untuk kepastian hukum dan untuk terangnya hubungan hukum antara Penggugat, maka Penggugat haruslah menarik PT Mega Jasa Kelola sebagai pihak dalam perkara ini sehingga terdapat dan dapat dibuktikan hubungan hukum para pihak dalam perkara;

Halaman 13 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tindakan Penggugat yang tidak menarik PT Mega Jasa Kelola selaku pihak dalam perkara *a quo* mengakibatkan hubungan hukum yang tidak jelas serta dalil-dalil gugatan Penggugat yang kabur yang akan berakibat hukum menimbulkan putusan yang tidak fair terhadap semua pihak dalam permasalahan *a quo*, oleh karenanya untuk memperoleh hubungan hukum yang pasti para pihak dalam permasalahan *a quo* maka sudah menjadi syarat hukum sesuai dengan ketentuan hukum tentang hukum beracara dihadapan persidangan pihak-pihak yang tersangkut dalam hubungan hukum atas permasalahan hukum haruslah ditarik sebagai pihak yang berperkara;

Bahwa mempertimbangkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ; "Gugatan harus menggugat semua orang terlibat";

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";

Maka sangat beralasan untuk mengabulkan eksepsi Para Tergugat bahwa gugatan Kurang Pihak atau kekurangan formil tidak lengkap maka gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan *Obsurr Libell*;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat pada point 10 sangatlah tidak jelas batas-batas objek sengketa dimana dalam uraian point 10 dalam gugatan perubahan dijelaskan objek sengketa berbatasan dengan: utara lahan kosong, timur lahan kosong, selatan lahan kosong, bahwa gugatan tersebut sangatlah tidak jelas batas-batasnya karena tidak dijelaskan lahan kosong milik siapa sebagaimana dalam uraian batas utara, timur, dan selatan;
- Bahwa dengan tidak jelasnya pemilik sebelah utara lahan kosong, timur lahan kosong, selatan lahan kosong maka sangatlah jelas gugatan Penggugat cacat hukum oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila eksepsi ini dikabulkan guna memperjelas siapakah pemilik lahan-lahan kosong disebelah utara, timur, dan selatan sehingga tidak menimbulkan kebingungan pada diri Tergugat untuk membela dalam perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

- 1) Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi, dan Dalam Pokok Perkara, mohon dianggap satu kesatuan Dalam Rekonvensi ini;
- 2) Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dalam

Halaman 14 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



kesepakatan perjanjian dan sewa-menyewa tertanggal 8 Juni 2013 dalam halaman pertama dan kedua sangat jelas dinyatakan bahwa pihak kedua yaitu Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang akan menyewa sebagian dari bidang tanah kosong milik Penggugat Rekonvensi yang luasnya 5.923 m² (lima ribu sembilan ratus dua puluh tiga meter persegi) tersebut, dimana berdasarkan kesepakatan perjanjian sewa-menyewa tanah seluas 216 m² (dua ratus enam belas meter persegi) (18 x 12) m disewakan kepada pihak kedua/Tergugat Rekonvensi yang akan dipergunakan untuk menjual makanan dan atau mendirikan suatu bangunan yang akan dimanfaatkan sebagai warung kopi;

- 3) Bahwa ternyata pada waktu Tergugat Rekonvensi mendirikan bangunan dan membuka usaha dalam lokasi tersebut ternyata telah melebihi luas tanah yang telah disewakan kepada Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi sudah menjadi luas 273,6 m² (dua ratus tujuh puluh tiga koma enam meter persegi) dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah menggunakan tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa seijin yang sah dari Penggugat Rekonvensi yaitu seluas 273,6 m² (dua ratus tujuh puluh tiga koma enam meter persegi) dikurangi 216 m² (dua ratus enam belas meter persegi) sama dengan 57,6 m² (lima puluh tujuh koma enam meter persegi);

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pasal 1338 KUHPPerdata telah menegaskan bahwa Perjanjian yang diadakan oleh para pihak akan menjadi hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian dengan demikian maka wajib hukumnya Tergugat Rekonvensi tunduk kepada perjanjian yang diadakan antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi;

- 4) Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu sebagaimana yang terurai dalam kesepakatan perjanjian sewa menyewa tanggal 8 Juni 2013 pasal 6 ayat 8 sangat jelas dikatakan bahwa desain tempat usaha wajib diperlihatkan dan disetujui oleh pihak pertama dan pihak pengelola kawasan, meliputi tapi tidak terbatas pada desain arsitektur (denah dan tampak bangunan), desain mechanical/electrical (meliputi jaringan instalasi listrik, telepon dan lain sebagainya), serta desain plumbing (instalasi pemipaan air bersih dan kotor/limbah). Dan selanjutnya dalam ayat 9 seluruh gambar (denah bangunan serta instalasi listrik, saluran air, saluran limbah) wajib diperlihatkan dan disetujui oleh pihak pertama dan pengelola kawasan tetapi hal ini tidak dipatuhi oleh Tergugat Rekonvensi sehingga berdampak pada penggunaan tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 57,60 m² (lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tujuh koma enam puluh meter persegi) telah digunakan tanpa ijin Penggugat Rekonvensi sehingga mengalami kerugian materil;

- 5) Bahwa tindakan daripada Penggugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar pada Penggugat Rekonvensi karena Tergugat Rekonvensi telah menggunakan tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa seijin dari Penggugat Rekonvensi yaitu telah melebihi sebagaimana luas tanah yang disewakan kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam perjanjian kesepakatan dalam halaman pertama dan kedua tersebut yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi yakni:

- a. Kerugian Materil: Berupa penggunaan Tergugat Rekonvensi atas tanah milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum seluas $57,6 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 650.000,00 = \text{Rp}37.440.000,00$ (tiga puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- b. Kerugian Imateril: Berupa nama baik Penggugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan uang sebesar $\text{Rp}5.000.000.000,00$ (lima miliar rupiah);

- 6) Bahwa untuk menjamin terlaksana dan terlindunginya gugatan ini sehingga tidak menjadi Illussionir semata maka patutlah secara hukum apabila Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan bahwa sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi untuk diletakkan sita;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan dan menyatakan gugatan Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan melawan hukum kepada Tergugat;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi yaitu kerugian Materil sejumlah $\text{Rp}37.440.000,00$ (tiga puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan kerugian Imateril sejumlah $\text{Rp}5.000.000.000,00$ (lima miliar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dari Tergugat.

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiair:

Apabila Majelis Hakim yang mulia, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah

Halaman 16 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016

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)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Putusan Nomor 470/Pdt.G/2014/PN Mnd, tanggal 1 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kesepakatan perjanjian sewa menyewa tanggal 8 Juni 2013;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat izin tersebut pada posita gugatan angka 1 dan 2 adalah sah dan Penggugat adalah penyewa atau yang berhak atas sewa dari lahan/tanah yang di atasnya terduduk sebuah bangunan yang didirikan dengan biaya Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat tersebut pada posita gugatan angka 8 adalah Perbuatan melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp9.283.039.750,00 (sembilan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
6. Menghukum Tergugat membayar kerugian Imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp741.000,00 (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 148/PDT/ 2015/PT MND, tanggal 5 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Konvensi/Penggugat

Halaman 17 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Pembanding;

Dalam Eksepsi:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 1 Juni 2015 Nomor 470/Pdt.G/2014/PN Mnd yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 1 Juni 2015 Nomor 470/Pdt.G/2014/PN Mnd, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kesepakatan perjanjian sewa menyewa tanggal 8 Juni 2013;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat Izin pada posita gugatan angka 1 dan 2 sah dan Penggugat adalah penyewa atau yang berhak atas sewa dari lahan/tanah yang diatasnya terduduk sebuah bangunan yang didirikan dengan biaya Penggugat;
4. Memerintahkan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Nomor 470/Pdt.G/2014/PN Mnd tanggal 16 Februari 2015 untuk diangkat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 1 Juni 2015 Nomor 470/Pdt.G/2014/PN Mnd yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 470/PDT.G/2014/PN Mdo *juncto* 148/PDT/2015/PT MND, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Halaman 18 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 11 Januari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 22 Januari 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* tingkat banding salah menerapkan hukum karena putusan *Judex Facti* tingkat banding *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), *in casu* hanya dengan mempertimbangkan pasal 6 angka 6 dalam bukti T-4 saja serta merta memutus perkara *a quo* padahal kewajiban tersebut telah dipenuhi akan tetapi tidak dapat dilanjutkan karena Termohon Kasasi secara diam-diam berdasarkan bukti P-14 sudah setuju diterapkannya sistem listrik dan air bersih curah oleh PT. Mega Jasakelola selaku pengelola;

Sehubungan dengan alasan/keberatan kasasi angka 1 tersebut di atas, perkenankan Pemohon Kasasi mengajukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding dalam putusannya halaman 5 alinea 4 mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi dapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding hanyalah mengenai bukti T-4 khususnya Pasal 6 angka 6 saja padahal berdasarkan bukti surat bertanda P-12a, P-12b dan P-12c patut menimbulkan dugaan hukum (*rechtsvermoeden*) bahwa mengenai kewajiban tersebut awalnya telah dipenuhi oleh Penggugat/Pemohon Kasasi namun justru bukti-bukti surat tersebut samasekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding;
- b. Bahwa terhadap rencana penerapan sistem curah listrik dan air bersih yang disampaikan oleh PT. Mega Jasakelola selaku pengelola sesuai bukti surat bertanda P-13a, secara diam-diam, tanpa memberitahu apalagi merundingkan terlebih dahulu dengan Penggugat/Pemohon

Halaman 19 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi selaku pihak dalam Kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa berdasarkan bukti P-8 dan T-4; oleh Tergugat/Termohon Kasasi dinyatakan “setuju” berdasarkan bukti surat bertanda P-14 yang diperkuat dengan keterangan saksi Penggugat, saksi Faizi Puja Sukmana, hal mana telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti* tingkat pertama dalam putusannya halaman 46 alinea 2 mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti Penggugat yang ditandai P.13a yaitu surat tertanda Manado, 12 Juni 2014 yang ditujukan kepada Tergugat selaku pemilik serta lampirannya membuktikan Tergugat selaku Pemilik lahan KSB 2 D (yang sebagian disewa Penggugat) diberitahu oleh PT. Mega Jasakelola akan menerapkan Sambungan daya Listrik dan Air kelokasi KSB II D dengan system Curah dan Fasilitas Listrik, Air Bersih dan Utility dengan system Curah berlaku efektif pada periode pemakaian Bulan Agustus 2014 (Tagihan September 2014), surat mana dikirimkan kepada Tergugat dengan tanda terima P.13b, dan atas surat bukti yang ditandai P.13 a tersebut dijawab Tergugat dengan surat yang ditandai P.14 (surat tertanda 4 Juli 2014) yang ditandatangani oleh Tergugat sendiri yang pada prinsipnya menyetujui surat tertanda 12 Juni 2014 (P.13a) tersebut”;

Namun lagi-lagi bukti surat bertanda P-14 dan keterangan saksi tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding padahal persetujuan atas rencana perubahan penerapan sistem curah listrik dan air bersih tersebut berdampak bukan saja terhadap Kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa khususnya atas klausul yang mengatur mengenai kewajiban penyambungan listrik dan air bersih namun lebih dari itu adalah tidak dilayaninya lagi Penggugat/Pemohon Kasasi selaku penyewa lahan oleh pengelola dalam hal meminta sambungan listrik dan air bersih dengan alasan sesuai persetujuan, pengelola hanya akan melayani permintaan penyambungan dari pemilik lahan, *in casu* Tergugat/Termohon Kasasi;

Bahwa konsekuensinya adalah pemilik lahan-lah yang harus mengajukan permohonan dan mengisi formulir seperti ternyata dalam bukti surat bertanda P-17 dan P-18 serta membayar biaya penyambungan kepada pengelola, tetapi sampai batas waktu yang ditentukan ia pemilik lahan, *in casu* Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diterangkan oleh saksi

Halaman 20 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016

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)



Penggugat, saksi Faizi Puja Sukmana yang juga samasekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding, padahal antara bukti surat tersebut (P-17 dan P-18) dengan kedudukan saksi tersebut adalah selain saling mendukung juga sangat berkualitas karena saksi merupakan manager operasional dari pengelola, PT Mega Jasakelola;

- c. Bahwa oleh karena itu, Pemohon Kasasi berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Kasasi akan sependapat bahwa *Judex Facti* tingkat banding salah menerapkan hukum karena hanya dengan mempertimbangkan pasal 6 angka 6 dalam bukti T-4 saja serta merta memutus perkara *a quo* padahal kewajiban tersebut telah dipenuhi akan tetapi tidak dapat dilanjutkan karena Termohon Kasasi secara diam-diam berdasarkan bukti P-14 sudah setuju diterapkannya sistem listrik dan air bersih curah oleh PT. Mega Jasakelola selaku pengelola namun bukti P-14 dan bukti-bukti lainnya yang relevan dan saling berhubungan erat tidak dipertimbangkan maka putusan *Judex Facti* tingkat banding *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*);

2. *Judex Facti* tingkat banding salah menerapkan hukum karena pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang menyatakan bahwa dalil gugatan kewajiban membayar penyambungan listrik dan air bersih adalah merupakan kewajiban hukum dari Pembanding/Tergugat tidak beralasan hukum adalah keliru dan yuridis tidak dapat dibenarkan;

Sehubungan dengan alasan/keberatan kasasi angka 2 tersebut di atas, perkenankan Pemohon Kasasi mengajukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa adapun pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding hal. 5 alinea 4 mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi adalah sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari pasal 6 angka 6 dalam bukti T-4 ternyata disebutkan bahwa yang berkewajiban membayar biaya penyambungan daya listrik dan air bersih adalah pihak kedua dalam hal ini adalah Fitriani Mamonto yang dalam perkara ini adalah Terbanding/Penggugat, sehingga dalil gugatan Terbanding/Penggugat yang menyatakan bahwa kewajiban membayar penyambungan listrik dan air bersih adalah merupakan kewajiban hukum dari Pembanding/Tergugat adalah tidak beralasan hukum oleh karena itu diktum gugatan Terbanding/Penggugat angka 4 yang menyatakan Pembanding/Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak dan dengan sendirinya diktum gugatan Terbanding/ Penggugat angka 5 dan angka 6 tentang ganti kerugian haruslah juga ditolak;"



- b. Bahwa memang benar sebelum Tergugat/Termohon Kasasi selaku pemilik lahan menyatakan “setuju” (vide bukti surat bertanda P-14 mohon diteliti oleh Majelis Hakim Kasasi) atas rencana perubahan penerapan sistem listrik dan air bersih dari non curah menjadi curah, pembayaran penyambungan daya listrik dan air bersih adalah kewajiban Penggugat/Pemohon Kasasi kepada pihak pengelola dan seperti telah dikemukakan pada alasan kasasi angka 1 huruf a tersebut di atas yang hendaknya mutatis mutandis dianggap telah termuat kembali dalam alasan kasasi angka 2 huruf b ini, kewajiban tersebut sudah dilaksanakan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi;
- c. Bahwa akan tetapi sesudah pemilik lahan, *in casu* Tergugat/Termohon Kasasi menyetujui perubahan sistem tersebut, maka kewajiban membayar biaya penyambungan daya listrik dan air bersih menjadi kewajiban (hukum) pemilik lahan, *in casu* Tergugat/Termohon Kasasi kepada pihak pengelola, karena seperti telah dikemukakan pada alasan kasasi angka 1 huruf b tersebut di atas yang hendaknya mutatis mutandis dianggap telah termuat kembali dalam alasan kasasi angka 2 huruf c ini pengelola berdasarkan persetujuannya dengan pemilik lahan, Tergugat/ Termohon Kasasi *in casu* hanya akan melayani permintaan penyambungan dari pemilik lahan karena memang perubahan sistem non curah ke curah pada hakekatnya hanya mengenai perubahan pola hubungan dari yang awalnya para penyewa di lahan milik Tergugat/Termohon Kasasi langsung membayar kepada pihak pengelola menjadi membayar kepada pemilik lahan dan baru kemudian pemilik lahan membayar kepada pengelola atau dengan kata lain pengelola menerapkan pola pembayaran “satu pintu” sebagaimana diterangkan saksi Penggugat, saksi Faizi Puja Sukmana namun seperti bukti surat bertanda P-16a, P-17a dan P-17b, lagi-lagi justru tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut pada huruf a s.d. c di atas maka Pemohon Kasasi berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Kasasi akan sependapat bahwa *Judex Facti* tingkat banding salah menerapkan hukum karena adalah keliru dan yuridis tidak dapat dibenarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang menyatakan bahwa dalil gugatan kewajiban membayar penyambungan listrik dan air bersih adalah merupakan kewajiban hukum dari Pembanding/Terggugat tidak beralasan hukum;
3. Putusan *Judex Facti* tingkat pertama *a quo* sudah tepat dan benar menurut



hukum, baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya, dan oleh karena itu seharusnya dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Manado) yang membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Manado dengan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi dan menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dapat dibenarkan karena pada hakekatnya putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Manado) tersebut hanya memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado dalam gugatan konvensi, dimana perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum, sehingga Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya, sekaligus gugatannya Dalam Rekonvensi untuk itu tolak kasasi;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi FITRIANI MAMONTO tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar

Halaman 23 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016



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

biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.CN., M.Kn. dan Maria Anna Samiyati, S.H.M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widya Irfani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/

Dr. Yakup Ginting, S.H.CN., M.Kn.

ttd/

Maria Anna Samiyati, S.H.M.H.

Ketua Majelis,

ttd/

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd/

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP : 196103131988031003

Halaman 24 dari 24 hal.Put. Nomor 909 K/Pdt/2016

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)

Halaman 24