



**PUTUSAN**  
Nomor 2129 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT DINAMIKA KARYA UTAMA**, berkedudukan di Great Western Resort Jalan MH Thamrin Km. 2,7 Kelurahan Panunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kotamadya Tangerang, diwakili oleh Diding Wahidin, Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kartika Putri Yosodiningrat, S.H., L.L.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Twin Plaza Hotel, Gedung Henry Yoso Center Lantai 23, Jalan S Parman Kavling 93-94 Slipi, Jakarta Barat 11420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

**PT WAHANA BINTANG CEMERLANG**, yang diwakili oleh Hendi Henricus Bratakusumah, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Taman Sari Bawah Nomor 18/59 RT.11 RW.20 Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung, Jawa Barat;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah suatu badan usaha (perseroan) berbadan hukum, didirikan secara dan menurut hukum Negara Republik Indonesia, dengan Akta Pendirian tanggal 14 Maret 2008, Nomor 09 dan bergerak dalam usaha Property, selaku pemilik bangunan *Shopping Mall Great Western Resort* yang berlokasi di Jalan MH. Thamrin Km. 2,7 Kelurahan Penunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kotamadya Tangerang, yang dikenal dengan nama "*Great Western Resort*" (selanjutnya disebut gedung) dan menyediakan ruangan-ruangan untuk disewakan;

*Halaman 1 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat mengadakan kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Di *Great Western Resort* tanggal 3 Oktober 2013, yang intinya adalah Penggugat dengan Tergugat selaku Penyewa mengikatkan diri dalam suatu perjanjian;
3. Bahwa bertindak mewakili Penggugat dalam perjanjian tersebut adalah Herman E. Fherro, MBA., sedangkan Tergugat diwakili Hendi Henrikus Bratakusuma;
4. Bahwa dalam perjanjian tersebut, legalitas Tergugat sebagai badan hukum tidak tampak, tidak dijelaskan, dan dalam penelusuran dokumen yang berkenaan tidak telah pernah diterima Penggugat, oleh karenanya dengan fakta PT Wahana Bintang Cemerlang (WBC) ada kemungkinan belum atau tidak sebagai suatu badan hukum, sehingga Sdr. Hendi Henrikus Bratakusuma sebagai pihak yang menandatangani perjanjian tersebut baik selaku direktur utama atau pihak yang mewakili atau bertanggungjawab pada PT Wahana Bintang Cemerlang (WBC) tersebut patut untuk membuktikannya;
5. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat selaku pemilik bangunan *Great Western Resort* sedangkan Tergugat selaku penyewa atas ruangan yang terletak dilantai *Lower Ground* Blok/Nomor, AT/02 Type Big Shop, Luas 1032,87 m<sup>2</sup> (seribu tiga puluh dua koma delapan tujuh meter persegi), sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western* dengan Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013, terlaksana pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2013;
6. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 tanggal 3 Oktober 2013 tersebut dalam Pasal 11 angka 8 yang isinya menyatakan sebagai berikut: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasikan ruangan untuk hal tersebut, maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberikan kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran kompensasi biaya relokasi";
7. Bahwa karena adanya rencana relokasi ruangan yang akan dilakukan Penggugat, maka Penggugat telah berulang kali melakukan pemberitahuan baik secara lisan maupun secara tertulis kepada Tergugat;

Halaman 2 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa akan tetapi Tergugat keberatan dan tidak mengindahkan rencana relokasi yang ditawarkan Penggugat, dan hal ini ditegaskan Tergugat dalam surat jawabannya tertanggal 28 April 2014, Nomor 024/WBC/SPB/HHB/IV/14, dan bahkan Tergugat mengancam akan melakukan "Penutupan Usaha Wahana Bintang Cemerlang (WBC) dari lokasi *Great Western Resort (GWR/GSM)*" seperti yang Tergugat tulis pada alinea ketiga (3) baris ketiga (3) dalam surat jawabannya yaitu: "Maka dari itu kami akan lakukan penutupan usaha WBC dari GWR/GSM jika kompensasi biaya/kerugian yang timbul akibat hal tersebut di atas dapat dipenuhi oleh PT DKU terlebih dahulu";
9. Bahwa benar dalam Perjanjian yang telah disetujui dan ditandatangani para pihak (Penggugat dan Tergugat), seharusnya Tergugat membayar uang sewa ruangan untuk selama lima (5) tahun masa sewa seperti dalam Perjanjian sebesar Rp1.363.388.400,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus rupiah), akan tetapi kenyataannya Tergugat justru memohon dan meminta keringanan kepada Penggugat agar Tergugat melakukan pembayaran sewa ruangan tersebut dengan cara bulanan/setiap bulannya sebesar Rp22.723.140,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu seratus empat puluh rupiah), jadi tidak benar Tergugat melakukan pembayaran sewa ruangan secara tunai atau lunas untuk masa sewa 5 tahun seperti dalam Perjanjian yang sudah ditandatangani para pihak;
10. Bahwa dalam hal rencana relokasi, telah berbagai upaya dilakukan Penggugat agar Tergugat mau atau bersedia untuk direlokasi ke ruangan lain yang telah Penggugat sediakan sesuai dengan spesifikasi yang sama dengan ruangan yang Tergugat sewa, akan tetapi Tergugat menolaknya tanpa alasan yang jelas;
11. Bahwa benar karena Tergugat tidak menanggapi dan mengindahkan rencana relokasi tersebut, maka Penggugat memberi masa tenggang waktu kepada Tergugat agar melakukan pemindahan barang-barang (properti) milik Tergugat ke ruangan yang telah Penggugat sediakan. Akan tetapi kenyataan berkata lain, dalam masa tenggang waktu yang Penggugat berikan/sediakan tersebut, ternyata Satpol Pamong Praja (Satpol PP) Kota Tangerang yang lagi giat-giatnya (gencar-gencarnya) melakukan Razia ketempat-tempat hiburan seperti: cafe, billyar, karaoke, dll., karena pada saat itu sudah menjelang bulan Ramadhan atau bulan puasa (bulan yang penuh suci bagi umat muslim);

Halaman 3 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa benar pada awal bulan Mei 2014 yang lalu, akibat dari razia yang telah dilakukan Satpol PP Kota Tangerang tersebut, usaha Cafe dan Billyard yang dikelola Tergugat menjadi salah satu tempat usaha hiburan yang terkena razia tersebut, dan akhirnya usaha Cafe dan Billyard yang dikelola Tergugat tersebut dilakukan penyegelan oleh Satpol PP karena dianggap melanggar Peraturan Daerah (PERDA) Kota Tangerang Nomor 7 dan Nomor 8 Tahun 2005 tentang Pelarangan Penjualan Minuman Keras dan Pelacuran (prostitusi), dan kejadian ini diliput banyak media khususnya media lokal Kota Tangerang;
13. Bahwa sebenarnya penyegelan yang dilakukan Satpol PP Kota Tangerang terhadap tempat usaha cafe dan bilyard milik Tergugat telah terjadi berulang kali, dan ini akan Penggugat buktikan dalam tahap pembuktian Penggugat;
14. Bahwa akibat dari terkena razia dan penyegelan yang telah berulang kali dilakukan Satpol PP terhadap tempat usaha yang dikelola Tergugat tersebut, maka telah menimbulkan keresahan dan ketakutan bagi penghuni dan pemilik tempat usaha lainnya di area *Great Western*, sehingga banyak penghuni dan penyewa yang komplain atau protes kepada Penggugat sebagai pemilik area *Great Western*;
15. Bahwa untuk mengatasi hal-hal yang tidak diinginkan bagi para penghuni dan pemilik tempat usaha dan juga demi nama baik pemilik area *Great Western* dan khususnya untuk keamanan barang-barang (properti) cafe dan bilyar milik Tergugat yang sedang dalam penyegelan yang dilakukan oleh Satpol PP tersebut, maka Penggugat sebagai pemilik area *Great Western* mengajukan permohonan pembukaan Segel kepada Satpol PP Kota Tangerang agar Penggugat dapat melindungi dan menjaga barang-barang milik Tergugat dari hal-hal yang tidak diinginkan, dan Satpol PP Kota Tangerang mengabulkan permohonan Penggugat;
16. Bahwa karena Penggugat sebagai pemilik area *Great Western* merasa perlu menjaga barang-barang/properti milik Tergugat dari hal-hal yang tidak diinginkan seperti pencurian, pengrusakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, maka Pengugat perlu mengamankan barang-barang tersebut, oleh karena itu Pengugat mengirimkan surat memberitahukan dan mengundang Tergugat untuk ikut serta dalam pengosongan dan pemindahan barang-barang milik Tergugat tersebut;

Halaman 4 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa karena penyegelan yang dilakukan Satpol PP tersebut terhadap tempat usaha yang dikelola Tergugat tersebutlah, sehingga telah menimbulkan kecurigaan atau dugaan bagi Penggugat, kalau sebenarnya selama ini Tergugat tidak bersedia atau keberatan untuk direlokasikan adalah semata-mata karena Tergugat telah melanggar Perda Nomor 7 dan 8 Tahun 2005;

Bahwa jelas dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati kalau Tergugat hanya membuka usaha cafe dan bilyard saja, akan tapi kenyataannya Satpol PP telah membuktikan dalam razianya kalau Tergugat telah melanggar Perda Kota Tangerang;

Oleh karenanya sudah sepantasnya tindakan Tergugat tersebut merupakan tindakan ingkar janji atau *wanprestasi* atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013, khususnya "Pasal 11 angka 8 mengenai Relokasi Ruangan, yang isinya sebagai berikut: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasikan ruangan untuk hal tersebut, maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberikan kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran kompensasi biaya relokasi";

Dan juga dengan tegas dan jelas disebutkan juga dalam Perjanjian Pasal 15 angka 2 huruf a dan b yang berisi: "Pihak pertama berhak mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak kedua bilamana terjadi peristiwa-peristiwa sebagai berikut:

- a) Pihak kedua melakukan *wanprestasi*, tidak mentaati dan atau memenuhi salah satu ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini;
- b) Jika usaha pihak kedua adalah usaha yang terlarang (bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan lain-lain) atau ditutup atas perintah instansi yang berwenang;

18. Bahwa benar karena penyegelan terhadap ruangan yang terletak di lantai *Lower Ground* Blok/Nomor, AT/02 *Type Big Shop*, Luas 1032,87 m<sup>2</sup> (seribu tiga puluh dua koma delapan tujuh meter persegi) di area *Great Western* tersebut, maka ruangan tersebut sekarang kosong dan tidak ada penyewa atau yang menyewanya, sehingga mengakibatkan kerugian bagi usaha yang dikelola Penggugat yaitu usaha yang bergerak dalam bidang sewa menyewa ruangan;

Halaman 5 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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

19. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian akibat ruangan yang terletak di lantai *Lower Ground* Blok/Nomor, AT/02 *Type Big Shop*, Luas 1032,87 m<sup>2</sup> (seribu tiga puluh dua koma delapan tujuh meter persegi) di area *Great Western* tersebut kosong tanpa ada penyewa, sehingga mengakibatkan status *a quo* atas ruangan tersebut;
20. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Penggugat di atas, maka dengan tidak ada jalan lain bagi Penggugat, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebelum memeriksa pokok perkara, agar berkenan terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat pada *petitum* dalam provisi;
21. Bahwa dan oleh karen Tergugat telah melakukan *wanprestasi*, maka sudah seharusnya Tergugat dihukum membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp1.363.388.400,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus rupiah) secara tunai dan sekaligus;
22. Bahwa karena Tergugat dalam melakukan pembayaran sewa menyewanya tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk menggunakan uang sewa tersebut demi untuk pengembangan usaha di *Great Western Resort*;
23. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat menjadi sia-sia (*illusoir*), maka mohon kiranya Pengadilan berkenan untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas:
  - Tanah dan bangunan beserta segala turutan di atasnya, gedung di jalan Taman Sari Bawah Nomor 18/59, RT.11/RW.20, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung, Jawa Barat;
24. Bahwa dikhawatirkan Tergugat tidak beriktikad baik yaitu tidak membayar kerugian-kerugian Penggugat, maka adalah pantas dan adil menurut hukum jika terjadi hal yang demikian Tergugat diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai pembayaran lunas dilakukan;
25. Bahwa gugatan ini diajukan dengan didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, oleh karenanya beralasan menurut hukum bilamana putusannya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

Halaman 6 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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

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

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat;
2. Mencabut status *a quo* dan memberikan ijin kepada Penggugat untuk dapat kembali menyewakan ruangan yang terletak di lantai *Lower Ground* Blok/Nomor, AT/02 *Type Big Shop*, Luas 1032,87 m<sup>2</sup> (seribu tiga puluh dua koma delapan tujuh meter persegi) di area *Great Western* kepada penyewa yang lain atau yang berminat untuk menyewanya;
3. Menanggihkan biaya provisi sampai dengan putusan akhir dalam pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western* dengan Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 berakhir dan putus karena *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat untuk:
  - a. Membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp1.363.388.400,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus rupiah) secara tunai dan sekaligus;
  - b. Mengganti biaya yang dikeluarkan Penggugat yaitu biaya Pengadilan dan Jasa Advokat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. menguatkan putusan provisional dalam provisi tersebut seluruhnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan kewajibannya setelah putusan berkekuatan hukum tetap sampai pembayaran lunas dilakukan;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;
9. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Halaman 7 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya  
(*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan  
gugatan rekonsvensi yang pada pokoknya sebagai berikut

Dalam Rekonsvensi:

1. Bahwa semua dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta yang diungkapkan dalam konvensi sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian gugatan rekonsvensi ini secara *mutatis mutandis*;
2. Bahwa apa yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvensi dalilkan dalam Konvensi juga termasuk dalam gugatan rekonsvensi Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, pembangunan, industri, percetakan, pengangkutan darat, perbengkelan, pertambangan dan pertanian yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 29, tertanggal 24 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Rose Takarina, S.H., Notaris di DKI Jakarta;
4. Bahwa Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi adalah suatu perseroan yang bergerak di bidang properti selaku pemilik bangunan *Shopping Mall Great Western Resort*, yang berlokasi di Jalan M.H. Thamrin Km 2.7, Kelurahan Panunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kotamadya Tangerang;
5. Bahwa antara Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan suatu Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* yang dituangkan melalui Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 ("Perjanjian Sewa Menyewa");
6. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut merupakan suatu perikatan dimana Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi setuju dan sepakat untuk menyewakan ruangan yang dimilikinya di *Great Western Resort* kepada Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi sepakat dan setuju untuk menyewa ruangan berdasarkan Surat Pesanan Nomor RT-0313, tanggal 3 Oktober 2013;
7. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa mengenai objek perjanjian, telah mengatur secara tegas dan jelas mengenai unit dan spesifikasi ruangan, sebagai berikut:
  - Lantai : *Lower Ground*;

Halaman 8 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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

- Blok/Nomor : AT/02;
- Type : *Big Shop*;
- Luas : 1032,87 m<sup>2</sup>;

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa tersebut juga telah mengatur secara tegas dan jelas bahwa ruangan yang disewa oleh klien kami tersebut telah ditetapkan untuk digunakan sebagai unit usaha untuk tempat hiburan (Billiard dan Cafe);

8. Bahwa kemudian dalam Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa, juga telah mengatur secara tegas dan jelas mengenai jangka waktu sewa, yaitu selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018;
9. Bahwa sejak ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pihak penyewa telah melaksanakan keseluruhan kewajiban yang timbul, sebagaimana yang telah diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa, diantaranya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melaksanakan kewajiban mengenai persyaratan pembayaran uang sewa, pembayaran *service charge*, *security deposit*, pembayaran biaya penggunaan listrik, pembayaran biaya-biaya lain, pembayaran biaya tambahan dan pembayaran pajak-pajak, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa;
10. Bahwa selain itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga telah memenuhi kewajiban dengan melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Sewa Menyewa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga telah melakukan penataan dan penggunaan ruangan sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa;
11. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga telah melaksanakan keseluruhan kewajiban yang timbul sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa;
12. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melaksanakan keseluruhan kewajiban yang timbul berdasarkan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, maka tentu saja secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hak untuk menempati dan mempergunakan ruangan di *Great Western Hotel & Resort* selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018 sebagaimana yang telah diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa;

Halaman 9 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa meskipun secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hak untuk menempati dan mempergunakan ruangan tersebut, Tergugat melalui Surat Nomor 032/Dir.Wil/IV/2014 dengan hal: "Ruang WBC Billiard & Cafee tertanggal 02 April 2014 dan melalui Surat Nomor 041/Dir.Wil/IV/2014 dengan hal: "Ruang WBC Billiard & Cafee tertanggal 14 April 2014, telah mengirimkan surat yang berisi permintaan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersedia untuk memindahkan/merelokasi ruangan yang saat ini ditempati oleh klien kami untuk penggunaan unit usaha tempat hiburan (Billiard dan Cafe);
14. Bahwa atas permintaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana poin 13 gugatan di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengirimkan jawaban dan tanggapan secara tertulis melalui Surat Nomor 024/WBC/SPB/HHB/IV/2014, tertanggal 28 April 2014 dengan perihal: Pemindahan ruang WBC Billiard Cafe. Dimana di dalam surat tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada dasarnya menyatakan kekecewaannya akan sikap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak menghormati dan menghargai Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, akan tetapi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan iktikad baik tetap menghargai dan menghormati Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan bersedia untuk memenuhi permintaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk dilakukan relokasi/pemindahan, asalkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlebih dahulu memenuhi kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa mengenai relokasi ruangan, sebagai berikut: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasi ruangan untuk hal tersebut, maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberikan kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran kompensasi biaya relokasi";

Halaman 10 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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

15. Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana isi Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa tidak keberatan dan/atau menyetujui apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ingin melakukan relokasi ruangan yang telah menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menempati dan mempergunakannya, dengan persyaratan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi diberikan prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan kompensasi biaya relokasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
16. Bahwa atas jawaban dan tanggapan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalui kuasa hukumnya malah mengirimkan somasi dan peringatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui Surat Nomor 06/R-SS/RJS/VI/2014, tertanggal 30 Mei 2014 serta Surat Nomor 07/R-SS/RJS/V/2014, tertanggal 2 Juni 2014 dengan perihal: Ralat/perbaikan surat somasi dan peringatan Nomor 06/R-SS/RJS/VI/2014 pada angka 4 butir e;
17. Bahwa sekali lagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menegaskan, secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hak untuk menempati dan menggunakan ruangan tersebut untuk penggunaan unit usaha tempat hiburan (Billiard dan Cafe) selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018, apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap memaksakan untuk melakukan relokasi atas ruangan tersebut maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa;

Halaman 11 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa sekitar tanggal 19 bulan Juni 2014, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menunjukkan iktikad tidak baik dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (8) Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sepihak telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan melakukan tindakan pengosongan, pembongkaran bahkan perusakan terhadap property-property milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berada di dalam ruangan tersebut. Tindakan tersebut dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memuluskan niatnya melakukan relokasi atau pemindahan atas ruangan tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perusakan terhadap keseluruhan interior ruangan tersebut yang keseluruhan biaya pembangunan desain interior dalam ruangan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat;
19. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan tindakan pengosongan, pembongkaran bahkan perusakan terhadap property-property milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berada di dalam ruangan tersebut membuat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat menempati dan menggunakan ruangan tersebut sebagaimana isi Perjanjian Sewa Menyewa, dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan iktikad tidak baik telah melakukan suatu perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
20. Bahwa dengan tidak dapatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menempati dan menggunakan ruangan tersebut sebagaimana isi Perjanjian Sewa Menyewa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji). Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan berbagai macam cara berusaha untuk tidak menaati dan melaksanakan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, salah satunya yaitu dengan membuat tidak dapat dipergunakannya lagi ruangan tersebut oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Halaman 12 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan:

“Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

22. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah sah secara hukum, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya dan pihak-pihak tersebut harus tunduk dan patuh terhadap perjanjian yang telah dibuat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan:

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

Oleh karenanya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi seharusnya melaksanakan dan menaati Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan iktikad baik;

23. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan iktikad baik oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah nyata melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata;

24. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan iktikad baik melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Otto Cornelis Kaligis & Associates telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini secara damai dengan mengirimkan Surat Nomor 895/OCK.V/2014, tertanggal 6 Mei 2014 dengan perihal: Undangan Mediasi dan Surat Nomor 1338/OCK.VII, tertanggal 10 Juli 2014 dengan perihal: Somasi, akan tetapi kedua surat tersebut tidak mendapatkan tanggapan positif dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Halaman 13 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak melaksanakan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah menimbulkan suatu kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga sangatlah wajar apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berupa ganti rugi biaya, kerugian dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata;

Pasal 1239 KUH Perdata, menyatakan bahwa: "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya";

Sedangkan Pasal 1243 KUH Perdata, menyatakan: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";

Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dimana perincian kerugian yang ditimbulkan tersebut adalah sebagai berikut;

Ganti kerugian berupa:

a. Penggantian biaya dan kerugian

Bahwa setelah terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam menjalankan unit kegiatan usahanya untuk pemanfaatan ruangan yang telah disewa tersebut untuk unit kegiatan usaha hiburan (Billiard dan Cafe), telah mengeluarkan biaya dengan perincian sebagai berikut:

1. Biaya untuk pembayaran sewa ruangan:

- 1 Oktober 2013 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102725;
- 1 November 2013 sebanyak Rp.22.723.140,00 untuk pembayaran Invoice Nomor RT 102733;

Halaman 14 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

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

- 1 Desember 2013 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor RT 102741;
- 1 Januari 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor RT 102745;
- 1 Februari 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor RT 102754;
- 1 Maret 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor RT 102765;
- 1 April 2014 sebanyak Rp22.723.200,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor RT102773;
- 1 Mei 2014 sebanyak Rp22.723.140,00 untuk pembayaran bulan Mei 2014 dan *Invoice* tidak kami terima;

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk biaya pembayaran sewa ruangan = Rp181.785.180,00 (Total Kerugian 1)

## 2. Biaya untuk pembayaran *Service Charge*:

- 1 Oktober 2013 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor 1263/INV-MKM/X/13;
- 1 November 2013 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor 1272/INV-MKM/XI/13;
- 1 Desember 2013 sebanyak Rp11.367.570,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor 1279/INV-MKM/XII/13;
- 1 Januari 2014 sebanyak Rp11.361.600,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor 1279/INV/MKM/II/14.
- 1 Februari 2014 sebanyak Rp11.367.600,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor *Billing Statement* IV/128153.
- 1 Maret 2014 Rp11.367.600,00 untuk pembayaran *Invoice* Nomor *Billing Statement* IV/128466.
- 1 April 2014 sebanyak Rp11.367.570 untuk pembayaran No *Billing Statement* IV128695 sebanyak Rp11.067.600.
- 1 Mei 2014 sebanyak Rp11.361.570 untuk pembayaran bulan Mei karena *Invoice* tidak diterbitkan oleh PT DKU.

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk biaya pembayaran *Service Charge* = Rp90.928.650,00 (Total Kerugian 2);

## 3. Biaya untuk pembayaran *Security Deposit* dan *Fitting Out Billiard*

Halaman 15 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran *Security Deposit* Sebanyak Rp25.000.000,00 via BG BCA Nomor BI352187 tanggal 14 Desember 2011;
- Pembayaran *Fitting Out Billiard* sebanyak Rp15.000.000,00 via BG BCA Nomor BI352191 tanggal 23 Desember 2011;

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk biaya *Security Deposit* dan *Fitting Out Billiard* = Rp40.000.000,00 (Total Kerugian 3);

4. Biaya Pembayaran Penggunaan *Utilitty* (Listrik, Air dan TV Berlangganan):

- 1 November 2013 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV127409 sebanyak Rp10.287.400,00
- 1 Desember 2013 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV27643 sebanyak Rp10.148.100,00
- 1 Januari 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128049 sebanyak Rp8.470.800,00
- 1 Februari 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128154 sebanyak Rp12.864.700,00
- 1 Maret 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128467 sebanyak Rp9.482.000,00
- 1 April 2014 pembayaran untuk *Invoice* Nomor IV128917 sebanyak Rp10.070.200,00
- 1 Mei 2014 pembayaran untuk seluruh *utility* sebanyak Rp10.100.000,00 *Invoice* tidak diterbitkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk biaya pembayaran penggunaan *Utilitty* = Rp71.783. 200,00 (Total Kerugian 4)

5. Biaya yang timbul untuk investasi pembangunan, perbaikan dan penataan ruangan:

- Pekerjaan Sipil berikut peredam suara (VIP Room):  
1000 m<sup>2</sup> x Rp2.750.000 = Rp2.750.000.000,00
- Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal  
1 lot = Rp 550.000.000,00
- Pekerjaan Interior  
1000 m<sup>2</sup> – 165 m<sup>2</sup> x Rp3.500.000,00 = Rp2.922.500.000,00

Halaman 16 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

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

Total penggantian biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk biaya investasi pembangunan, perbaikan dan penataan ruangan = Rp6.222.500.000,00 (Total Kerugian 5);

Kerugian yang timbul bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat operasional terganggu karena sering buka tutup usaha sebesar = Rp1.000.000.000,00 (Total Kerugian 6);

Sehingga total pembayaran ganti kerugian berupa penggantian biaya dan kerugian yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukannya adalah sebesar:

Keterangan	Nominal Kerugian
Total Kerugian 1	Rp 181.785.180,00
Total Kerugian 2	Rp 90.928.650,00
Total Kerugian 3	Rp 40.000.000,00
Total Kerugian 4	Rp 71.783.200,00
Total Kerugian 5	Rp6.222.500.000,00
Total Kerugian 6	Rp1.000.000.000,00
Total Keseluruhan	Rp7.606.997.030,00

b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh

Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan suatu perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji), maka keuntungan yang bisa didapatkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila unit usaha (Biliard dan Café) tersebut berjalan selama lima tahun, sebagai berikut:

- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun:
- Keuntungan bersih Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari unit usaha tersebut setiap bulannya sebesar Rp200.000.000,00;
- Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menjalankan unit usaha tersebut selama 8 (delapan) bulan, 5 (lima) tahun = 60 bulan, sehingga apabila Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berjalan dengan lancar, maka seharusnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memperoleh keuntungan dari unit usaha (Biliard dan Cafe) tersebut selama 60 bulan – 8 bulan = 52 bulan lagi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian rincian perhitungan keuntungan bersih yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) adalah  $\text{Rp}200.000.000,00 \times 52 \text{ Bulan} = \text{Rp}10.400.000.000,00$  (sepuluh milyar empat ratus juta rupiah);

Dalam Provisi

26. Bahwa guna menjamin kepastian hukum dan azas keadilan bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

- Melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau pihak yang mendapatkan hak darinya untuk menyewakan kembali, menempati, memanfaatkan dan menggunakan serta melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ruangan di *Great Western Resort* dengan spesifikasi sebagai berikut: Lantai: *Lower Ground*, Blok/Nomor: *AT/02*, *Type: Big Shop*, Luas:  $1032,87 \text{ m}^2$  (seribu tiga puluh dua koma delapan tujuh meter persegi), sebagaimana yang termaktub di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor *004/SM/LGL-DKU/X/2013*, selama proses perkara berlangsung sampai dengan adanya pemberian ganti rugi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Permohonan Sita Jaminan

27. Bahwa yang dimaksud *conservatoir beslag* adalah sita yang diletakkan pada barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, di mana tujuan sita *conservatoir* ini adalah agar gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak sia-sia (*illusioir*) dikemudian hari dan dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan memindahtangankan, menjual dan atau mengalihkan barang tersebut sebelum adanya putusan Pengadilan;

Mengenai sita *conservatoir* ini diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR *juncto* Pasal 261 ayat (1) Rbg, di mana pengertian menurut pasal tersebut adalah:

- Menyita barang debitor (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;

Halaman 18 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa agar terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi nantinya tidak akan sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang perinciannya akan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi susulkan pada saat proses pemeriksaan;

Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*)

28. Bahwa gugatan disertai alas bukti otentik memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon diperintahkan agar putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan upaya hukum yang berlaku;

Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*)

29. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya dengan segera putusan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka sudah sepantasnya menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara terus-menerus setiap kali Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya, terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *a quo* sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara *a quo* oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

30. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ialah pihak yang dikalahkan, maka oleh karenanya sudah sepatutnya dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat (1) HIR);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Melarang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan/atau pihak yang mendapatkan hak darinya untuk menyewakan kembali, menempati, memanfaatkan dan menggunakan serta melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ruangan di *Great Western Resort* dengan spesifikasi sebagai berikut, Lantai: *Lower Ground*, Blok/Nomor AT/02, *Type: Big Shop*, Luas: 1032,87 m<sup>2</sup> (seribu tiga puluh dua koma delapan tujuh meter persegi), sebagaimana yang termaktub di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor: 004/SM/LGL-DKU/X/2013 selama proses perkara berlangsung sampai dengan adanya pemberian ganti rugi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan putusan dalam provisi dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*unitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya yaitu:  
Ganti kerugian berupa:
  - a. Penggantian biaya dan kerugian:  
Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukannya sebesar Rp7.606.997.030,00 (tujuh milyar enam ratus enam juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga puluh rupiah);
  - b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh:

Halaman 20 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggantian kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat apabila Tergugat tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar: Rp200.000.000,00 x 52 bulan = Rp10.400.000.000,00 (sepuluh milyar empat ratus juta rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Atau apabila *cq* Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan putusan Nomor 451/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 23 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu:
  - a. Penggantian biaya dan kerugian:

Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
  - b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh:

Penggantian kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar: Rp100.000.000,00 x 52 Bulan = Rp5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 136/PDT/2016/PT.BTN., tanggal 21 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;

Halaman 22 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 451/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 23 Juni 2015, yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan diktum 4 huruf b baris kedua pada kata Penggugat Rekonvensi menjadi Penggugat Konvensi, sehingga diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Wester Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya yaitu:
  - a. Penggantian biaya dan kerugian:

Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
  - b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh:

Halaman 23 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggantian kerugian yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar Rp100.000.000,00 x 52 bulan = Rp5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah);

5. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 Maret 2017, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 451/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 11 April 2017, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 April 2017;

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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 24 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku baik formil maupun materiil, dalam hal ini salah dalam penerapan hukum pembuktian yaitu tidak mempertimbangkan bukti-bukti baik berupa bukti surat-surat maupun keterangan saksi-saksi serta keterangan ahli yang diajukan di Pengadilan tingkat pertama;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya hanya memberikan pertimbangan 2 (dua) alinea saja (tidak lebih dari satu halaman saja), yaitu dalam halaman 34 s/d 35 putusannya, yang dikutip dan berbunyi sebagai berikut:

Pertimbangan *Judex Facti* halaman 34 alinea ke-1:

“Menimbang, bahwa setelah membaca memori banding maupun kontra memori banding yang diajukan para pihak, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa memori banding maupun kontra memori banding tersebut hanyalah mengemukakan hal-hal yang sudah dikemukakan dalam sidang peradilan tingkat pertama, karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut”;

Pertimbangan *Judex Facti* halaman 35 alinea ke-1:

“Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar, sehingga diambil-alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding, namun demikian terhadap diktum nomor 4 huruf b, baris kedua, tertulis Penggugat Rekonvensi seharusnya ditulis Penggugat Konvensi, dengan demikian kesalahan penulisan tersebut harus diperbaiki sebagaimana tersebut dalam diktum putusan di bawah ini, dengan demikian putusan selebihnya dapat dikuatkan”;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, yaitu dengan alasan hukum keberatan sebagai berikut:

Mengenai iktikad baik dari Pemohon Kasasi;

1. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti Penggugat/Pembanding (sekarang Pemohon Kasasi) yaitu Surat Perjanjian Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 tentang Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* antara PT Dinamika Karya Utama (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) dengan PT Wahana Bintang Cemerlang (Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat);

Halaman 25 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tersebut pada angka 1 di atas, didalam Pasal 11 angka 8 dengan jelas menyatakan: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasi ruangan untuk hal tersebut, maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberi kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran biaya relokasi tersebut";
3. Bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan pemberitahuan kepada Termohon Kasasi mengenai pemindahan ruangan atau relokasi yaitu melalui Surat Nomor 032/Dir.Wil/IV/2014, tanggal 2 April 2014 hal: Ruang WBC Billiard & Cafe serta Surat Nomor 041/Dir.Wil/V/2014, tanggal 14 April 2014 hal: Ruang WBC Billiard & Cafe, yang kedua surat tersebut ditujukan kepada Termohon Kasasi, maka tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi telah sesuai sebagaimana dalam ketentuan Pasal 11 angka 8 Surat Perjanjian Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013 tentang sewa menyewa ruangan;
4. Bahwa sebaliknya telah terlihat jelas iktikad tidak baik dari Termohon Kasasi yang dengan sengaja mempersulit Pemohon Kasasi untuk merelokasi sebagaimana perjanjian/kesepakatan yaitu dengan cara memberikan perhitungan permintaan biaya penggantian yang di luar kewajaran, dan sangat tidak rasional yaitu sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor 024/WBC/SPB/HHB/IV/2014, tanggal 28 April 2014 yang dikirim oleh Termohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi meminta kepada Pemohon Kasasi untuk memberikan biaya relokasi sebesar Rp19.000.022.500,00 (sembilan belas milyar dua puluh dua ribu lima ratus rupiah);
5. Bahwa biaya yang diminta oleh Termohon Kasasi dimaksud besarnya 14 (empat belas) kali lipat dari biaya sewa untuk waktu 5 tahun yang hanya sebesar Rp1.3 milyar, dan dibayar oleh Termohon Kasasi perbulannya sebesar Rp22.723.140,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu seratus empat puluh rupiah) kepada Pemohon Kasasi;
6. Bahwa gugatan rekonvensi Termohon Kasasi tersebut sangat jauh dari rasa keadilan atau dapat dikatakan sebagai permintaan yang mengada-ngada dan tidak beriktikad baik, sehingga permintaan Termohon Kasasi dimaksud tidak dapat diterima oleh Pemohon Kasasi;

Halaman 26 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selain hal tersebut di atas tersebut *Judex Facti* tidak mempertimbangkan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan baik oleh Pemohon maupun dari Termohon Kasasi di muka persidangan telah memberikan keterangan yang tercatat di berita acara persidangan, yang pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa saksi pernah dua kali menyaksikan penyegelan yang dilakukan oleh Satpol PP Tangerang terhadap PT Wahana Bintang Cemerlang yaitu pada tahun 2013 dan tahun 2014;
- Bahwa yang menjadi penyebab disegelnya PT Wahana Bintang Cemerlang adalah karena diruangan VIP untuk bermain bilyard terdapat minuman keras jenis bir hitam yang dikeluarkan dari ruangan bilyard PT Wahana Bintang Cemerlang, baik yang ada isinya maupun yang sudah kosong;

Tentang sewa ruangan yang dibayar oleh Termohon Kasasi secara bulanan

8. Bahwa di dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, dalam Pasal 3 Jangka Waktu Sewa ayat (1) menyebutkan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018;
9. Bahwa dengan segala iktikad baik, Pemohon Kasasi masih tetap menerima pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi yang dilakukannya per tiap bulan yaitu perbulannya sebesar Rp22.723.140,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu seratus empat puluh rupiah);
10. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di persidangan dan diakui juga oleh Termohon Kasasi bahwa Termohon Kasasi baru membayar selama 8 (delapan) bulan sehingga totalnya Rp181.785.120,00 (seratus delapan puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu seratus dua puluh rupiah);
11. Bahwa oleh karena tuntutan Termohon Kasasi yang menuntut ganti rugi sebesar Rp19.000.022.500,00 (sembilan belas milyar dua puluh dua ribu lima ratus rupiah) adalah tuntutan yang tidak logis, serta putusan *Judex Facti* yang memutus tuntutan Termohon Kasasi dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar sebesar Rp10.200.000.000,00 (sepuluh milyar dua ratus juta rupiah) adalah putusan yang jauh dari rasa keadilan;
- Majelis Hakim yang Mulia,

Halaman 27 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



Berdasarkan uraian tersebut di atas maka terbukti bahwa Termohon Kasasi telah tidak beriktikad baik kepada Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian maka pertimbangan *Judex Facti* dimaksud tidak dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dibatalkan atau setidaknya harus dikesampingkan;

Mengenai tuntutan ganti rugi (gugatan rekonvensi) yang dikabulkan oleh *Judex Facti*

Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 451/Pdt.G/2014.PN.Tng., yang mengabulkan gugatan rekonvensi Termohon Kasasi, yaitu pada angka 4 dalam pokok perkara pada halaman 60 putusan yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu:

a. Penggantian biaya dan kerugian:

Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukan sebesar Rp5.000.000,00,00 (lima milyar rupiah);

b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh:

Penggantian kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar Rp100.000.000,00 x 52 bulan = Rp5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah);

12. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangan hukumnya yang mengabulkan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Termohon Kasasi, yaitu sebesar 5 milyar adalah suatu ketidakadilan yang dirasakan oleh Pemohon Kasasi d/h Penggugat, karena di dalam permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Termohon Kasasi semuanya telah dinikmati sendiri, yaitu tuntutan pengembalian pembayaran berupa biaya:

a. Pembayaran sewa ruangan;

b. Pembayaran *service charge*;

c. Pembayaran *security deposit* dan *fitting out billyard*;





- d. Pembayaran penggunaan *utility* (Listrik, air dan TV berlangganan)
- e. Pembayaran investasi pembangunan, perbaikan dan penataan ruangan; Dimana pembayaran-pembayaran tersebut merupakan kewajiban dari Termohon Kasasi selaku penyewa ruangan;
13. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangan hukumnya yang mengabulkan tuntutan ganti kerugian akibat terganggunya operasional (buka tutup usaha) yang dirasakan oleh Termohon Kasasi/Tergugat karena *quod-non* ada kerugian, akan tetapi kerugian dimaksud merupakan akibat dari kesalahan penuh Termohon Kasasi/Tergugat, yaitu karena perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat yang melanggar Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 7 dan Nomor 8 Tahun 2005 tentang Pelarangan Penjualan Minuman Keras dan Pelacuran (Prostitusi), sehingga dilakukannya penutupan oleh Satpol PP Kota Tangerang adalah tuntutan ganti rugi yang sangat tidak adil atau jauh dari rasa keadilan, apabila atas perbuatan yang dilakukan sendiri oleh Termohon Kasasi mengakibatkan Pemohon Kasasi yang harus menanggung kerugiannya;
14. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam mempertimbangkan *posita* dan *petitum* dari Penggugat mengenai penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh apabila Penggugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebesar  $200.000.000 \times 52 \text{ bulan} = \text{Rp}10.400.000.000,00$  (sepuluh milyar empat ratus juta rupiah);
15. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang melakukan perubahan pengurangan penambahan dan penyempurnaan *petitum* gugatan rekonsvansi dengan mengabulkan penggantian kerugian dari sebesar  $200.000.000/\text{bulan}$  menjadi  $100.000.000/\text{bulan} \times 52 \text{ bulan} = 5.200.000.000,00$  adalah melampaui kewenangan Hakim dan merupakan pertimbangan hukum yang salah dan sangat jauh dari rasa keadilan atau dapat dikatakan sebagai tuntutan yang mengada-ada dan mengandung iktikad yang tidak baik, karena tuntutan dan pertimbangan dimaksud dibuat serta diajukan oleh Termohon Kasasi tidak didukung dengan adanya bukti data keuangan atau laporan keuangan yang dihitung secara diperinci dari berapa besarnya keuntungan dan/atau kerugian yang diderita perbulannya, dengan dibuktikan dari adanya laporan pemasukan keuntungan dan kerugian perbulannya yang dihitung oleh auditor, terlebih dahulu yaitu auditor dari Kantor Akuntan Publik yang independen;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka demi hukum Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 136/PDT/2016//PT.BTN., tanggal 21 November 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 451/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 23 Juni 2015, karena tidak sejalan dengan:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 459.K/SIP/1975, tanggal 18 September 1975.

Yang kaidah hukumnya menyatakan: "Dalam surat gugatan, baik *posita* maupun *petitumnya* yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian tersebut";

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 371 K/Sip/1972 *juncto* Nomor 1057 K/Sip/1973.

Yang kaidah hukumnya menyatakan: "*Petitum*/tuntutan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya sesuai dengan Yurisprudensi tetap. Bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang kongkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut, tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja. Tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut";

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 214 K/TUN/199 tanggal 26 Juli 2000.

Yang kaidah hukumnya menyatakan: "Putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi, karena *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum pembuktian, yaitu: *Judex Facti* hanya mempertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh Penggugat tanpa mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat, proses acara persidangan Pengadilan yang demikian itu melanggar dan tidak sesuai dengan azas beracara yang seharusnya ditaati oleh *Judex Facti*;

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980.

Halaman 30 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Yang kaidah hukumnya menyatakan “Suatu gugatan perdata yang dalam *petitumnya* menuntut ganti rugi uang, maka pihak Penggugat berkewajiban untuk membuat rincian dari kerugian yang dituntut tersebut dengan disertai buktinya pula”;

Mengenai pertimbangan *Judex Facti* yang memutuskan dan mempertimbangkan Pemohon Kasasi yang telah *wanprestasi*.

Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah memutuskan dan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang telah melakukan *wanprestasi* dengan melakukan tindakan pengosongan, pembongkaran bahkan pengrusakan terhadap barang-barang milik Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang berada di dalam ruangan sewa dimaksud;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas dengan alasan hukum penolakan sebagai berikut:

17. Bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat 8 Perjanjian Sewa Menyewa yang mengatur tentang relokasi ruangan telah menyatakan bahwa: “Pihak kedua (Termohon Kasasi) dengan ini menyatakan tidak keberatan dan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama (Pemohon Kasasi) terpaksa merelokasi ruangan, untuk hal tersebut maka pihak kedua (Termohon Kasasi) akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang mempunyai spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya, dan pihak pertama akan memberikan kompensasi pada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran kompensasi biaya relokasi”;
18. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam persidangan tingkat pertama, Pemohon Kasasi telah memberitahu baik secara lisan maupun tertulis akan adanya relokasi ruangan yang disewa oleh Termohon Kasasi ke ruangan lain yang berada di lantai satu dengan akses yang lebih baik dan lebih eksklusif serta harga sewanya lebih mahal dibandingkan dengan ruangan di lantai *Lower Ground* yang disewa oleh Termohon Kasasi, akan tetapi harga sewanya tetap seperti harga sewa seperti ruangan yang lama, serta Pemohon Kasasi juga secara lisan telah menyampaikan kepada Termohon Kasasi mengenai kompensasi biaya relokasi sebesar 1 miliar kepada Termohon Kasasi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa terhadap pemberitahuan mengenai relokasi yang telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi tersebut pada angka 18 di atas, justru telah ditanggapi oleh Termohon Kasasi yang pada pokoknya bersedia untuk direlokasi dan meminta kompensasi biaya relokasi sebesar 19 (sembilan belas) milliard, termasuk meminta ganti rugi terhadap biaya yang telah dinikmati oleh Termohon Kasasi, yaitu pengembalian biaya berupa: "Biaya sewa ruangan (sewa selama 8 bulan), biaya listrik, air, telepon dan biaya langganan TV kabel serta biaya *service charge*";
20. Bahwa mengenai permintaan biaya kompensasi relokasi dari Termohon Kasasi sebesar 19 (sembilan belas) miliar tersebut di atas, Pemohon Kasasi telah menolaknya secara tertulis dan masih tetap memberikan waktu kepada Termohon Kasasi untuk mengosongkan ruangan yang disewa;
21. Bahwa Termohon Kasasi pada tanggal 28 April 2014 telah menyampaikan kepada Pemohon Kasasi yaitu Surat Nomor 024/WBC/SPB/HHB/IV/2014 pada pokoknya menyatakan akan berhenti menyewa apabila Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tetap pada pendiriannya untuk melakukan relokasi;
22. Bahwa Pemohon Kasasi berulang kali memberitahu kepada Termohon Kasasi mengenai adanya relokasi baik secara lisan maupun secara tertulis, dan selain hal tersebut Termohon Kasasi telah menyatakan secara tertulis akan berhenti berusaha jika tetap dilakukan relokasi, serta ruang usaha yang disewa oleh Termohon Kasasi ditutup/disegel sejak bulan Juni 2014 dan tidak berusaha kembali yaitu (berdasarkan keterangan saksi Dede Wiyani dan saksi Asep Yulianto yang diajukan oleh Termohon Kasasi) oleh Satpol PP Kota Tangerang karena melanggar Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 7 Tahun 2005 dan Nomor 8 Tahun 2005 Tentang Larangan Penjualan Minuman Keras dan Pelacuran;
23. Bahwa berdasarkan keterangan Ahli Dr. Arbijoto, S.H., M.H., yang diajukan oleh Termohon Kasasi pada pokoknya memberikan keterangan: bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara suatu perjanjian mengikat bagi kedua belah pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, apabila salah satu dari mereka tidak melakukan perbuatan apa yang telah mereka perjanjikan maka hal tersebut dikatakan *wanprestasi*, bahwa dalam suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan iktikad baik;

Halaman 32 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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 32



24. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan ke persidangan dan keterangan saksi-saksi serta keterangan Ahli, maka tindakan Pemohon Kasasi bukanlah tindakan pengrusakan ataupun pembongkaran terhadap ruangan yang disewa oleh Termohon Kasasi. Akan tetapi Pemohon Kasasi telah beriktikad baik dalam menjalankan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan dimaksud dengan cara memberi tahu berulang kali kepada Termohon Kasasi tentang adanya relokasi dimaksud baik secara tertulis maupun lisan, dan tempat usaha dari Termohon Kasasi telah disegel oleh Satpol PP, serta Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Juli 2014 telah mendaftarkan gugatan mengenai pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan di *Great Western Resort* Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013, tanggal 3 Oktober 2013 di Pengadilan Negeri Tangerang;

## Kesimpulan

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa berdasarkan bukti bukti dan keterangan saksi-saksi serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan, bahwa sesungguhnya justru Termohon Kasasi yang telah melakukan *wanprestasi* tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Western Resort* Nomor 004/SM/LGL-DKU/X/2013, tanggal 3 Oktober 2013, yaitu tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal:

1. Pasal 11 angka 2 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan (mengenai usaha yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan hukum serta kesusilaan, misalkan tempat perjudi atau tempat maksiat lainnya);
2. Pasal 11 angka 8 Perjanjian Sewa Menyewa yang mengatur tentang hak dan kewajiban pihak kedua, mengenai relokasi ruangan yang berbunyi: "Pihak kedua dengan ini menyatakan tidak keberatan/atau menyetujui jika karena suatu sebab pihak pertama terpaksa merelokasi ruangan, untuk hal tersebut maka pihak kedua akan diberi prioritas untuk memilih ruangan pengganti yang memiliki spesifikasi yang sama dengan ruangan sebelumnya. Pihak pertama akan memberikan kompensasi biaya relokasi kepada pihak kedua berdasarkan perhitungan dan persetujuan pihak pertama untuk pembayaran kompensasi biaya relokasi."





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* merupakan pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum yang berlaku baik formil maupun materiil, dalam hal ini salah dalam menerapkan hukum pembuktian yaitu tidak mempertimbangkan bukti-bukti, saksi-saksi dan keterangan ahli dalam perkara di Pengadilan tingkat pertama, oleh karenanya maka pertimbangan hukum *Judex Facti* dimaksud tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan atau setidaknya harus dikesampingkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 22 Maret 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 13 April, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pihak penyewa telah melaksanakan keseluruhan kewajibannya dengan baik, berupa pembayaran sewa, *service charge*, *security deposit*, penggunaan listrik pembayaran biaya-biaya lain, pembayaran biaya tambahan dan pembayaran pajak-pajak, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa dan juga mengenai perijinan dari pejabat/instansi yang berwenang dan telah melakukan penataan ruangan untuk usaha Billiard dan Cafe sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak untuk menempati dan mempergunakan ruangan di *Great Western Resort* selama 5 (lima) tahun = 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 sampai dengan 30 September 2018 sesuai jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa, akan tetapi faktanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sepihak telah melakukan tindakan pengosongan/pembongkaran serta pengrusakan terhadap property-property milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berada di dalam ruangan tersebut, padahal masa sewanya masih ada dan baru akan berakhir 30 September 2018, sedangkan biaya pembangunan, desain interior dalam ruangan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Halaman 34 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

### 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 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh disesuaikan dengan keadilan dan kepatutan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang harus diperbaiki sepanjang mengenai amar nomor 4 huruf b mengenai ganti kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh menjadi Rp25.000.000,00 x 52 bulan = Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT DINAMIKA KARYA UTAMA 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 yang telah diubah 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 **PT DINAMIKA KARYA UTAMA** tersebut;

Halaman 35 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 136/PDT/2016/PT.BTN., tanggal 21 November 2016 yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 451/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 23 Juni 2015, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan di *Great Wester Resort* Nomor 004/SML/LGL-DKU/X/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian yang ditimbulkannya, yaitu:
  - a. Penggantian biaya dan kerugian:

Total keseluruhan penggantian biaya dan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
  - b. Penggantian kerugian akibat keuntungan yang seharusnya diperoleh:

Halaman 36 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggantian kerugian yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat dari keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebesar Rp25.000.000,00 x 52 bulan = Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah);

6. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, 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 Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                  |    |          |
|------------------|----|----------|
| 1. Meterai ..... | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi ..... | Rp | 5.000,00 |

Halaman 37 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Administrasi Kasasi..... Rp489.000,00 +  
Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 38 dari 38 hal. Put. Nomor 2129 K/Pdt/2017

#### 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 38