



PUTUSAN

Nomor 243 PK/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT SURIATAMA MINANG LESTARI, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 2A, Padang, yang diwakili oleh Direktur Utama, Aldes Maryono, beralamat di Jalan Permindo Nomor 40, RT/RW 001/001, Kampung Jao Padang Barat, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jun Cai, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Insinyur Haji Juanda, Komplek Taman Juanda Nomor 16 J, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Baru, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2014;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/
Pembanding;

L a w a n

PT BASKO MINANG PLAZA, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Hamka, Nomor 2A, Padang, yang diwakili oleh Direktur Utama, Lidya Afrinawati, dalam hal ini memberi kuasa kepada Khairus, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Silungkang Nomor 2A, Padang, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2014;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 348 K/Pdt./2012 tanggal 7 Agustus 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



1. Bahwa Penggugat merupakan perseroan terbatas yang bergerak di bidang usaha perdagangan berfokus pada pengelolaan Suzuya Departemen Store dan supermarket yang melakukan kegiatan usaha investasi di Minang Plaza Padang dimana Tergugat adalah pemilik tanah dan gedung Minang Plaza Padang tersebut;
2. Bahwa untuk merealisasikan maksud dan tujuan investasi tersebut lalu Penggugat menyewa ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gedung seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) milik Tergugat pada Gedung Minang Plaza Padang sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisanti, S.H., Notaris/PPAT di Padang untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 2 Desember 2000 dan berakhir pada tanggal 1 Desember 2005 dengan jumlah harga sewa Rp15.149.577.152,00 (lima belas miliar seratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus lima puluh dua rupiah) *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Yovita Andriana, S.H., Notaris di Pekanbaru untuk jangka waktu sewa selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 2 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 31 November 2010 dengan nilai harga sewa Rp9.919.200.000,00 (sembilan miliar sembilan ratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);
3. Bahwa bahwa pada tanggal 30 September 2009 terjadi peristiwa bencana alam gempa bumi di Kota Padang yang mengakibatkan bangunan Minang Plaza rusak berat sehingga seluruh aktifitas ekonomi di dalam fisik bangunan Minang Plaza Padang berhenti termasuk di dalamnya ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) yang merupakan lokasi usaha Suzuya Departemen Store dan Supermarket milik Penggugat yang disewa Penggugat dari Tergugat;
4. Bahwa akibat peristiwa gempa bumi tersebut terhitung sejak 1 Oktober 2009 Penggugat tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya karena ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) yang berada pada Minang Plaza Padang tersebut rusak berat sedangkan Penggugat masih mempunyai sisa masa sewa selama

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



14 (empat belas) bulan terhadap ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi);

5. Bahwa sejak peristiwa gempa Padang sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak pernah mengambil *opsi* untuk menghentikan Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) tersebut sampai akhirnya masa sewa pada tanggal 31 November 2010 dan Penggugat berencana untuk kembali memperpanjang kembali masa sewa atas ruangan milik Tergugat yang selama ini disewa Penggugat;
6. Bahwa setelah kondisi berangsur normal pasca gempa Padang Tergugat tiba-tiba melakukan pemutusan secara sepihak atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 atas ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) yang berada pada Minang Plaza Padang kepada Penggugat sesuai Surat Tergugat Nomor 116/K/BGM-PDG-OPS/XII.2009 tanggal 3 Desember 2009;
7. Bahwa atas pemutusan secara sepihak oleh Tergugat atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 atas ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) yang berada pada Minang Plaza Padang tersebut nyatalah bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan *wanprestasi*;
8. Bahwa rincian kerugian materiil yang diderita Penggugat atas perbuatan Tergugat yang melakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa kepada Penggugat secara sepihak atas Ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) yang masa sewanya belum berakhir terhadap Penggugat adalah sebagai berikut:
 1. Deposit uang sewa yang sudah disetorkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp462.896.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 3 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



2. Kerugian keuntungan yang diharapkan (*profit loss*) atas Suzuya Departemen Store dan Supermarket selama 14 (empat belas) bulan setelah dikeluarkan beban operasional, beban umum dan administrasi adalah sebagaimana kalkulasi perhitungan terlampir yaitu:
 - a. Pendapatan operasional = Rp3.593.686.550,00/tahun;
Rp3.593.686.550,00 : 12 bulan = Rp 299.473.879,00/bulan;
Rp 299.473.879,00 x 14 bulan = Rp4.192.634.309,00;
(empat miliar seratus sembilan puluh dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus sembilan rupiah);
 - b. Pendapatan sewa rak dan lainnya = Rp2.043.224.165,00/tahun;
Rp2.043.224.165,00 : 12 bulan = Rp 170.268.680,00/bulan;
Rp 170.268.680,00 x 14 bulan = Rp2.383.761.526,00;
(dua miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus enam puluh satu ribu lima ratus dua puluh enam rupiah);
Total keseluruhan kerugian keuntungan yang diharapkan (*profit loss*) yang terdiri dari pendapatan operasional sejumlah Rp4.192.634.309,00 + pendapatan sewa rak sejumlah Rp2.383.761.526,00 = Rp6.576.395.834,00 (enam miliar lima ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah);
3. Estimasi kerugian berupa pengeluaran biaya-biaya setelah peristiwa gempa karena tidak bisa membuka kembali tempat usaha Suzuya Departemen Store dan Supermarket di Minang Plaza Padang akibat perbuatan Tergugat yang tidak menyewakan kembali ruangan Nomor L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) adalah sebagai berikut:
 - a. Biaya gaji karyawan = Rp1.818.447.954,00;
 - b. Biaya pesangon karyawan = Rp 39.067.500,00;
 - c. Biaya BBM genset = Rp 7.327.055,00;
 - d. Biaya service genset = Rp 1.998.000,00;
 - e. Biaya telepon = Rp 6.465.110,00;
 - f. Biaya VPN Telkom = Rp 62.462.400,00;
 - g. Biaya air minum = Rp 231.600,00;
 - h. Biaya promosi yang dibayar di muka = Rp 170.086.418,00;
 - i. Biaya pemeliharaan yang dibayar di muka = Rp 176.279.591,00;
 - j. Biaya perlengkapan yang dibayar di muka = Rp 85.403.387,00;



k. Biaya keperluan yang dibayar di muka	= Rp 174.280.843,00;
l. Biaya asuransi yang dibayar di muka	= Rp 5.855.884,00;
m. Biaya sewa yang dibayar di muka	= Rp 555.475.200,00;
n. Biaya lain-lain yang dibayar di muka	= Rp 6.462.778,00;
o. Biaya <i>pest control</i>	= Rp 1.636.800,00;
p. Biaya <i>entertainment</i>	= Rp 10.056.900,00;
q. Biaya penyusutan inventaris	= Rp 419.380.908,00;
r. Persediaan barang yang <i>expired date</i>	= Rp 196.723.647,00;
Jumlah keseluruhan	= Rp3.737.641.975,00;

(tiga miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah);

9. Bahwa selain kerugian materil yang tak kalah pilu dan memalukan adalah soal kerugian moral berupa terkoyaknya harkat dan martabat Penggugat selaku pengusaha nasional yang dianggap kurang hati-hati, kurang cermat dan waspada kendatipun Penggugat dalam menjalankan bidang usahanya telah sesuai dan memenuhi peraturan yang berlaku namun akibat kejadian tersebut membuat implikasi negatif oleh sesama mitra usaha, bankir, konsumen, birokrat serta kehilangan pula kesempatan membayar pajak terhadap negara dengan segala implikasi dan kerugian moral yang tak ternilai harganya, namun Penggugat mencakupkan nilai kompensasi sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) yang mohon ditetapkan oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Padang sebagai hukuman bagi Tergugat;
10. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak hampa dan sia-sia belaka maka mohonlah bagi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Padang untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik Tergugat yaitu berupa sebidang tanah di Jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 2A, Padang berikut bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan Minang Plaza Padang;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti yang autentik maka mohonlah pula bagi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Padang berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Padang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
 4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisanti, S.H., Notaris/PPAT di Padang;
 5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Yovita Andriana, S.H., Notaris di Pekanbaru;
 6. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat berupa pengembalian uang sewa yang sudah disetor Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp462.896.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
 7. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat berupa kerugian keuntungan yang diharapkan (*profit loss*) selama 14 (empat belas) bulan setelah dikeluarkan beban operasional, beban umum dan administrasi dari pendapatan operasional sejumlah Rp4.192.634.309,00 + pendapatan sewa rak sejumlah Rp2.383.761.526,00 yang jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp6.576.395.834,00 (enam miliar lima ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah) secara tunai dan seketika;
 8. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat berupa pengeluaran biaya-biaya setelah peristiwa gempa karena tidak bisa membuka kembali tempat usaha Suzuya Departement Store dan Supermarket yang dikelola Penggugat di Minang Plaza Padang sebesar Rp3.737.641.975,00 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai dan seketika;
 9. Menghukum Tergugat membayar kerugian moral kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) secara tunai dan seketika;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) perharinya apabila lalai mematuhi isi putusan *a quo*;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
 12. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Subsida: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



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

Dalam Eksepsi:

a. Subjek gugatan Penggugat *error in subjecto*;

Bahwa *persona standi in judicio* gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formal gugatan dengan alasan sebagai berikut:

Quote:

Bahwa merealisasikan maksud dan tujuan investasi tersebut lalu Penggugat menyewa ruangan Nomor L.9, U21 dan F 36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) milik Tergugat pada Gedung Minang Plaza sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg., tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisanti, S.H., Notaris/PPAT di Padang untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 2 Desember 2000 dan berakhir pada tanggal 1 Desember 2005 dengan jumlah harga sewa Rp15.149.577.152,00 (lima belas miliar seratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus lima puluh dua rupiah) *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Yovita Andriana, S.H., Notaris di Pekanbaru untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 2 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 31 November 2010 dengan harga.... dan seterusnya.....

Unquote:

Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg., tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisanti, S.H., Notaris/PPAT di Padang telah berakhir pada tanggal 1 Desember 2005, dengan telah berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut, maka secara hukum tidak ada hubungan hukum lagi antara Penggugat dengan Tergugat;

Sedangkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Yovita Andriana, S.H., Notaris di Pekanbaru yang ditandatangani oleh tuan Aldes Haryono dalam jabatannya selaku Direktur Utama dari pada Penggugat dan tuan Basrizal Koto selaku diri pribadi, jelas dan terang dalam hal ini tuan Basrizal Koto tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak keluar dan ke dalam atas nama persero *a quo* Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 48 tentang Perseroan Terbatas PT Basko Minang Plasa Nomor 16 tanggal 19 Februari 2003 yang dibuat

Halaman 7 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Ny.Indrayani Ibrahim, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, dalam hal ini terang dan jelas Direktur Utama dari PT Basko Minang Plaza adalah Sdri. Lidya Aprinawati sebagaimana termuat pada akta pernyataan keputusan rapat PT Basko Minang Plaza Nomor 12 tanggal 19 Februari 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Indrayani Ibrahim, S.H., Notaris di Jakarta Selatan;

Bahwa Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Yovita Andriana, S.H., Notaris di Pekanbaru pada halaman pertama identitas para pihak dalam akta tersebut menyatakan;

Quote:

1. Tuan H. Basrizal Koto, wiraswasta, bertempat tinggal di Pekanbaru, Jalan Sisinga Mangaraja Nomor 67, Rukum Tetangga 03, Rukun Warga 06, Kelurahan Koto Tinggi, Kecamatan Pekanbaru Kota.....dan seterusnya;

Selanjutnya disebut juga pihak pertama atau yang menyewakan;

Unquote:

Bahwa menurut Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, perseroan terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang undang ini serta peraturan pelaksanaan;

Bahwa sebagai badan hukum (*rechts persoon*), perseroan terbatas mempunyai kapasitas dan kemampuan untuk mendukung hak dan kewajiban antara lain karena dia memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan pribadi organnya, sehingga perseroan terbatas merupakan *persona standi in judicio* yang berdiri sendiri, baik di luar maupun di dalam pengadilan;

Bahwa hak dan kewajiban perseroan terbatas dijalankan melalui perantaraan organnya atau dengan perkataan lain sebagai *persona standi in judicio* yang berdiri sendiri, hak dan kewajiban perseroan terbatas dijalankan melalui perantaraan organnya, yakni Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris (*vide* Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007);

Bahwa direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar (Pasal 11

Halaman 8 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.

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)



ayat (3) Perubahan Anggaran Dasar Nomor 16 tanggal 19 Februari 2003
juncto Pasal 98 ayat (1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007;

Bahwa pada bulan Mei 2009, Basko Minang Plaza mengganti management
menjadi Basko Grand Mall dan merevisi semua *tenant* termasuk perjanjian
sewa menyewa;

Bahwa dengan demikian jelas antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada
hubungan hukum (*innerlijke samenhang*), maka tidak ada kepentingan
hukum (*point d'interet*) Penggugat yang telah dirugikan oleh Tergugat dan
atau tidak hubungan kerja antara Tergugat dengan Penggugat, tanpa
adanya *point d'interet*, maka secara hukum tidak ada dasar bagi suatu
subjek hukum untuk mengajukan gugatan (*point d'action*), apabila subjek
hukum tersebut tetap saja mengajukan gugatan, padahal jelas-jelas tidak
ada *point d'interet*-nya, maka gugatan yang demikian itu telah salah alamat
dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) *in*
casu a quo Penggugat memenuhi silogisma di atas, sehingga gugatan
Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*
verklaard);

Bahwa hal ini *conform* pula dengan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung
Republik Indonesia Register Nomor 4 K/Rup./1958 tanggal 13 Desember
1958 yang menyatakan sebagai berikut:

Quote:

"Untuk dapat menuntut seorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak
bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua pihak yang berperkara";

Unquote:

Berdasarkan argumenasi yuridis yang telah Tergugat kemukakan di atas,
maka telah cukup dasar bagi Tergugat memohon kepada Majelis Hakim
yang terhormat agar menyatakan pula gugatan *in casu* tidak dapat diterima
(*niet ontvankelijk verklaard*);

b. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Dalil posita Penggugat tidak bersesuaian dengan peristiwa hukum
(*recht feiten*);

Bahwa setelah Tergugat baca dengan teliti dan cermat seluruh dalil naskah
gugatan Penggugat *a quo* ternyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat
adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*), hal ini jelas dan terlihat dan
terbaca dalam dalil gugatannya halaman 1 (satu) angka (1), Penggugat
yang mendalilkan;

Quote:

Halaman 9 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



“Bahwa Penggugat merupakan perseroan terbatas yang bergerak di bidang usaha perdagangan berfokus pada pengelolaan Suzuya Departemen Store dan Supermarket yang melakukan kegiatan usaha investasi di Minang Plaza Padang dimana Tergugat adalah pemilik tanah dan Gedung Minang Plaza Padang tersebut”;

Unquote:

Untuk itu ada baiknya juga Tergugat jelaskan beberapa pendapat pakar ekonomi tentang pengertian investasi sebagai berikut:

Ones (2004) mendefinisikan investasi sebagai komitmen menanamkan sejumlah dana pada satu atau lebih asset selama beberapa periode pada masa mendatang;

Harpe Et All (1993), merumuskan investasi dengan pengertian berikut: mengorbankan asset yang dimiliki sekarang guna mendapatkan asset pada masa mendatang yang tentu saja dengan jumlah yang lebih besar;

Definisi yang lebih lengkap diberikan oleh Reilly dan Brown, yang mengatakan bahwa investasi adalah komitmen mengikatkan asset saat ini untuk beberapa periode waktu ke masa depan guna mendapatkan penghasilan yang mampu mengkompensasi pengorbanan investor berupa:

1. Keterikatan asset pada waktu tertentu;
2. Tingkat inflasi;
3. Ketidaktentuan penghasilan pada masa mendatang;

Dari definisi yang disampaikan ketiga pakar investasi tersebut kita bisa menarik pengertian investasi, bahwa untuk bisa melakukan suatu investasi harus ada unsur ketersediaan dana (asset) pada saat sekarang, kemudian komitmen mengikatkan dana tersebut pada objek investasi (bisa tunggal atau portofolio) untuk beberapa periode (untuk jangka panjang lebih dari satu tahun) di masa mendatang;

Dengan demikian Penggugat dalam gugatannya menyatakan suatu fakta hukum yang jelas dan tandas kabur (*obscuur libel*) dengan tanpa menjelaskan tentang investasi yang Penggugat lakukan di Minang Plaza Padang, padahal saat ini manajemen PT Basko Minang Plaza sudah berganti nama, yang sekarang dengan nama Basko Grand Mall, padahal jelas dan terang antara PT Basko Minang Plaza dan Basko Grand Mall adalah subjek hukum yang berbeda satu sama lainnya;

Bahwa bagaimana mungkin ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sedangkan kegiatan investasi yang Penggugat kemukakan tidak jelas;

Halaman 10 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Bahwa dengan demikian jelas dan terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat adalah dalil-dalil gugatan yang saling bertentangan (*kontradiktif*) satu dengan yang lainnya, sehingga membingungkan (*confusing*), *distortif* dan kabur (*obscuur libel*). Gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan argumentasi yuridis yang telah Tergugat kemukakan di atas, maka telah cukup dasar bagi Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan pula gugatan *in casu* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala apa yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraian dalam eksepsi dan pokok perkara adalah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa perjanjian sewa menyewa ruangan telah terjadi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selama lebih kurang 13 tahun 10 bulan yang dibuat dalam 3 periode:

- Periode pertama:

Jangka waktu sewa berdasarkan Pasal 3.1 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 008/BMP-01/SP/JKT/X/95 adalah 5 tahun;

“Jangka waktu sewa adalah 5 tahun, terhitung sejak tanggal pembukaan toko yaitu tanggal 25 November 1995...dan seterusnya”;

Harga sewa berdasarkan surat persetujuan perhitungan sewa ruangan adalah Rp130.000,00 (seratus tiga puluh ribu rupiah)/m²/tahun;

- Periode kedua;

Jangka waktu sewa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP-01/SP/Pdg/II/00 adalah 5 tahun;

“Jangka waktu sewa adalah 5 tahun, terhitung sejak tanggal 2 Desember 2000 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 1 Desember 2005...dan seterusnya”;

Harga sewa berdasarkan surat persetujuan perhitungan sewa ruangan adalah Rp260.000,00 (dua ratus enam puluh ribu rupiah)/m²/tahun;

- Periode ketiga;

Jangka waktu sewa berdasarkan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang berlaku sejak tanggal 2 Desember 2005 sampai dengan tanggal 31 November 2010, dan kontrak tersebut hanya berlangsung sampai 1 Oktober 2009, selama 46 bulan. Tidak

Halaman 11 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



berjalannya kontrak tersebut sampai selesai disebabkan karena adanya gempa bumi tanggal 30 September 2009 dan juga telah menjadi kesepakatan para pihak;

Harga sewa adalah Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) tiap bulan;

3. Bahwa fakta di lapangan ternyata selama lebih kurang 13 tahun 19 bulan sejak Penggugat dan Tergugat terikat dengan ketiga akta perjanjian sewa menyewa tersebut di atas yang berlaku mulai tanggal 25 November 1995 dan berakhir pada seluas 4.820,55 m² (empat ribu delapan ratus dua puluh koma lima puluh lima meter persegi) (luas ruangan 4600,15 m² dan luas gudang 220,40 m²), dengan demikian ruangan yang dipakai/dimanfaatkan oleh Penggugat tersebut adalah 467,15 m² (empat ratus enam puluh tujuh koma lima belas meter persegi) lebih luas dari pada luas ruangan yang semestinya menjadi hak Penggugat yaitu 4.353,4 m² (luas ruangan 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan luas gudang 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi);
4. Bahwa fakta ini Tergugat ketahui pada sekitar bulan Agustus lalu, Tergugat melakukan pengukuran ulang semua ruang pada bangunan Basko Minang Plaza saat ini bernama *Basko Grand Mall*, sehubungan dengan pembangunan dan perbaikan fisik bangunan dan relokasi ulang Minang Plaza saat ini bernama *Basko Grand Mall*, termasuk ruang yang menjadi objek sewa yang selama ini ditempati oleh Penggugat selama lebih kurang 13 tahun 10 bulan;
5. Bahwa Penggugat dengan iktikad buruk telah memakai/menguasai/memanfaatkan ruangan lebih dari apa yang menjadi haknya berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4;
6. Nyatalah bahwa Penggugat telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 008/BMP-01/SP/JKT/X/95 *juncto* Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4;
7. Akibat dari perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi itu jelas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dirugikan karena ruangan yang dipakai oleh Penggugat dengan tanpa hak tersebut apabila Tergugat jelas mendapat manfaat dan keuntungan yang sangat besar dari penggunaan maupun dari biaya sewa ruangan tersebut;
8. Kerugian materiil yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akibat dari perbuatan Penggugat yang telah wanprestasi

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara memakai/menguasai/memanfaatkan ruangan seluas 467,15 m² (empat ratus enam puluh tujuh koma lima belas meter persegi) milik Penggugat yang mana telah jelas dan tandas pemakaian ruangan seluas 467,15 m² (empat ratus enam puluh tujuh koma lima belas meter persegi) tersebut melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4, yang berlaku sejak tanggal 25 November 1995 dan berakhir tanggal 1 Oktober 2009 adalah sebagai berikut:

a. Biaya sewa menyewa atas ruangan seluas 467,15 m² (empat ratus enam puluh tujuh koma lima belas meter persegi) untuk jangka waktu 5 tahun berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 008/BMP-01/SP/JKT/X/95;

- Biaya sewa:

Harga sewa Rp130.000,00/m²/tahun

Rp130.000,00 x 467,15 m² x 5 tahun = Rp 303.647.500,00

PPN 10% = Rp 30.364.750,00+

Total = Rp 334.012.250,00

- Biaya *service charge*:

Rp6.300,00 x 467,15 m² x 60 bulan = Rp 176.582.700,00+

Total = Rp 510.594.950,00

b. Biaya sewa ruangan atas ruangan seluas 467,15 m² (empat ratus enam puluh tujuh koma lima belas meter persegi) untuk jangka waktu 5 tahun berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00;

- Biaya sewa:

Harga sewa Rp260.000,00/m²/tahun

Rp260.000,00 x 467,15 m² x 5 tahun = Rp 607.295.000,00

PPN 10% = Rp 60.729.500,00+

Total = Rp 668.024.500,00

- Biaya *service charge*:

Rp10.000,00 x 467,15 m² x 60 bulan = Rp 859.556.000,00+

Total = Rp 948.314.500,00

c. Biaya sewa ruangan atas ruangan seluas 467,15 m² (empat ratus enam puluh tujuh koma lima belas meter persegi) untuk jangka waktu 3 tahun 10 bulan berdasarkan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4;

- Biaya sewa;

Harga sewa Rp40.000,00/m²/tahun

Halaman 13 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp40.000,00 x 467,15 m ² x 46 bulan	= Rp 859.556.000,00
PPN 10%	= Rp 85.955.600,00+
Total	= Rp 945.511.600,00

- Biaya *service charge*:

Rp10.000,00 x 467,15 m ² x 60 bulan	= Rp 494.244.700,00+
Total	= Rp1.439.756.300,00

Sehingga total keseluruhannya adalah Rp2.898.665.750,00 (dua miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

9. Bahwa gugatan reconvensi ini diajukan dengan bukti-bukti yang cukup dan kuat sehingga cukup dasar hukum bagi Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi untuk memohon putusan yang dapat dijalankan segera dan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya banding, kasasi, *verzet* atau upaya lainnya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi materil kepada Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp2.898.665.750,00 (dua miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
4. Menghukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan pelunasan pembayaran ganti rugi materil kepada Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan segera dan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi, *verzet* dan lainnya;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Pdg., tanggal 31 Maret 2011 adalah sebagai berikut:

Halaman 14 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Dalam Konvensi:
 - a. Dalam Eksepsi:
 - Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;
 - b. Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Dalam Rekonvensi:
 - Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
 - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp1.843.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 110/PDT/2011/PT PDG, tanggal 6 Oktober 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 31 Maret 2011 Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Pdg., yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 348 K/Pdt./2012 tanggal 7 Agustus 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT Suriatama Minang Lestari, tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 348 K/Pdt./2012 tanggal 7 Agustus 2012 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 6 Mei 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 42/Pdt/2010/PN Pdg., *juncto* Akta Nomor 02/2014, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.

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)



Padang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Mei 2014 itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 8 Mei 2014 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juni 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah: Adanya surat-surat bukti (*novum*) yang menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;

I. Adanya bukti surat pemberitahuan pengembalian uang sewa:

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Pdg., pada halaman 55 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 110/PDT/2011/PT PDG., Putusan Mahkamah Agung Nomor 348 K/Pdt./2012 yang dalilnya berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan adanya gempa 30 September 2009 tersebut yang berkekuatan 7,2 SR adalah merupakan kejadian fenomena alam bukan karena manusia;

Menimbang, bahwa pemenuhan prestasi yang sudah dijalani menjadi terhalang oleh karenanya dapatlah dikatakan bahwa terhalangnya pemenuhan prestasi tersebut adalah diluar kemampuan, manusia dan diluar kesalahan debitur;

Menimbang, bahwa dengan adanya peristiwa berupa gempa bumi dengan kekuatan 7,2 SR dan yang menghancurkan sebagian Kota Padang serta menghancurkan gedung-gedung pemerintah maupun sekolah-sekolah serta pusat perbelanjaan termasuk Gedung Minang Plaza yang menyebabkan terhalangnya pemenuhan prestasi Tergugat kepada Penggugat sehingga pemenuhan prestasi seharusnya sampai tanggal 31 November 2010 akhirnya menjadi terhalang atau tercegah pada tanggal 30

Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2009 saat terjadinya gempa tersebut (*Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 409/K/Sip./1983 keadaan memaksa diakibatkan oleh suatu malapetaka yang secara patut tidak dapat dicegah oleh pihak yang harus berprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka persyaratan untuk dapat terpenuhinya agar dapat dikatakan sebagai *overmacht/force majeure* atau daya paksa telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dapatlah dikatakan bahwa terhalangnya atau tercegahnya prestasi yang dilakukan Tergugat dengan adanya gempa bumi sebagai adanya *overmacht/force majeure* atau daya paksa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan untuk pembuktian apakah Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyebut Tergugat sebagai telah melakukan wanprestasi ataukah pihak Tergugatlah yang mampu membuktikan argumennya tentang tercegahnya/terhalangnya prestasi karena *overmacht/force majeure* sehingga Penggugat dalam menyewa lantai L.9, U.21 dan F.36 seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan gudang seluas 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi) tidak selesai sampai 31 November 2010 namun hanya sampai terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut hemat Majelis Hakim pihak Tergugatlah yang mampu memberikan argumennya;

Menimbang bahwa sedangkan pihak Penggugat dinilai tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang bahwa oleh karenanya terhadap penjelasan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi haruslah ditolak”;

- Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan alasan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 24 Februari 2014 telah mengirimkan surat perihal pemberitahuan pengembalian uang sewa kepada pihak Termohon Kasasi;

- Bahwa terhadap Surat Pemberitahuan Pengembalian Uang Sewa tertanggal 24 Februari 2014 yang intinya berisi sebagai berikut:

“Menghimbau saudara tuan H. Basrizal Koto (Termohon Kasasi) agar segera mengembalikan sisa pembayaran uang sewa sebesar Rp462.896.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari

Halaman 17 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.

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)



sejak tanggal surat pemberitahuan pengembalian uang sewa tersebut diterbitkan dan apabila tuan H. Basrizal Koto tidak mengembalikan maupun memberikan tanggapan terhadap pengembalian sisa pembayaran uang awal sewa ini maka secara tidak langsung saudara tuan H. Basrizal Koto telah mengakui perbuatan saudara tuan H. Basrizal Koto”;

- Bahwa pada waktu perkara diperiksa baik pada tingkat pengadilan negeri, tingkat banding maupun tingkat kasasi, bukti tersebut belum ditemukan, oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat dan Pemohon Banding belum mengirimkan surat permohonan pengembalian uang sewa seperti yang Pemohon Peninjauan Kembali kirimkan di atas kepada Termohon Peninjauan Kembali;

- Bahwa bukti tersebut baru Pemohon Peninjauan Kembali terbitkan dan kirimkan kepada Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 24 Februari 2014 dan telah diterima Termohon Peninjauan Kembali dengan ditandatangani dan distempel oleh stafnya yang bernama Lila Nurlaila selaku Sekretaris pada tanggal 27 Februari 2014;

- Bahwa terhitung 7 (tujuh) hari setelah surat pemberitahuan pengembalian uang awal sewa hingga diajukannya permohonan ini, Termohon Peninjauan Kembali tidak ada memberikan tanggapan dalam bentuk apapun, oleh karenanya sesuai dengan isi surat pemberitahuan pengembalian uang awal sewa tersebut yang pada intinya menyatakan:

“... dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat pemberitahuan pengembalian uang sewa tersebut diterbitkan dan apabila tuan H. Basrizal Koto tidak mengembalikan maupun memberikan tanggapan terhadap pengembalian sisa pembayaran uang awal sewa ini maka secara tidak langsung saudara tuan H. Basrizal Koto telah mengakui perbuatan saudara tuan H. Basrizal Koto”;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka secara tidak langsung Termohon Peninjauan Kembali yang dalam hal ini diwakili oleh tuan H. Basrizal Koto telah mengakui perbuatannya yaitu belum mengembalikan sisa pembayaran uang sewa yang telah Pemohon Peninjauan Kembali bayarkan;

- Bahwa berdasarkan bukti baru (*novum*) Perkara Perdata Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Pdg., terbukti permohonan peninjauan kembali *a quo* telah memenuhi ketentuan formil yang disyaratkan Pasal 64 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

- Bahwa pada kenyataan Pemohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan kewajibannya selaku pihak penyewa dengan setiap bulannya membayar

Halaman 18 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



uang sewa gedung kepada pihak Termohon Peninjauan Kembali sampai dengan bulan Oktober 2013 sesuai dengan Bukti P-111 sampai dengan P-130;

- Bahwa atas dasar bukti baru (*novum*) berupa surat pemberitahuan pengembalian uang awal sewa yang sudah disetorkan Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali sebesar Rp462.896.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) patut dan beralasanlah bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan wanprestasi terhadap prestasi yang telah dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali yaitu berupa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisianti, S.H., Notaris/PPAT di Padang *juncto* Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 24 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Yovita Andriana, S.H., Notaris di Pekanbaru dengan tidak mengembalikan uang awal sewa yang sudah disetor Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali sebesar Rp426.896.000,00 (empat ratus dua puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) yang berimbas kepada kerugian materiil dan moral Pemohon Peninjauan Kembali seperti yang termaktub di dalam gugatan Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi, Pemanding dan Penggugat;

II. Adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara *a quo*;

1. Adanya kekhilafan pemutusan objek sengketa di dalam perkara *a quo*;

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf b dan f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana yang telah kami sebutkan di atas, maka kami selaku Pemohon Peninjauan Kembali/kuasanya berkesimpulan bahwa terhadap putusan tersebut terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara *a quo* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf b;

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Kasasi Nomor 348 K/Pdt./2012 halaman 29 yang dalilnya berbunyi sebagai berikut:

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

Halaman 19 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena terhentinya sewa menyewa gudang antara Penggugat sebagai penyewa dan Tergugat sebagai pemilik gudang karena suatu kejadian diluar kemampuan manusia (*force majeure*) karenanya terjadinya gempa bumi di Kota Padang dan sekitarnya dengan kekuatan 7,2 SR pada tanggal 30 September 2009, yang menghancurkan bangunan-bangunan/gedung termasuk gudang yang menjadi objek sewa menyewa, maka atas kerugian diderita oleh Penggugat sebagai penyewa tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalain itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT Suriatama Minang Lestari, tersebut harus ditolak;

- Bahwa terhadap Putusan Majelis Hakim Kasasi Nomor 348 K/Pdt./2012 halaman 29 di atas secara jelas dan nyata disebutkan bahwa objek gugatan yang ditolak di dalam permohonan kasasi hanya berupa gudang yang disewa oleh Pemohon;
- Bahwa padahal berdasarkan dalil Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisianti, S.H., Notaris/PPAT di Padang halaman 1 (satu) sesuai Bukti P-disebutkan bahwa:

“Bahwa penyewa telah menyewa ruangan di dalam Gedung Minang Plaza Padang tersebut dari pemilik dan pemilik setuju untuk menyewakan

Halaman 20 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada penyewa ruangan Nomor L9, U21 dan F.36 dari gedung seluas ± 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) selanjutnya disebut "ruangan" dan luas gudang 220,40 m² (dua ratus dua puluh koma empat puluh meter persegi);

- Bahwa sesuai dengan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 23 Juli 2004 yang dibuat oleh Notaris Yovita Andriana, S.H., Pejabat Pembuatan Akta Tanah di Pekanbaru pada lembar kedua disebutkan bahwa:

"Bahwa dengan Perjanjian Sewa Menyewa Dibawah Tangan Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II 00 tertanggal 18 (delapan belas) Februari 2000 (dua ribu) Legalisasi Nomor 23.441/L/2000 oleh Yuyu Trisianti, Sarjana Hukum, Notaris di Padang, fotokopi surat perjanjian mana diperlihatkan kepada saya notaris dan dilekatkan pada minuta akta ini;

Pihak pertama telah menyewakan kepada pihak kedua, yaitu:

Ruangan Nomor L9, U21 dan F36 pada Gedung Minang Plaza Jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 2A, Padang, seluas 4.133 m² (empat ribu seratus tiga puluh tiga meter persegi) berikut segala turunan-turunannya yang diperlengkapi dengan aliran listrik sebesar 75 watt untuk setiap meter persegi ruangan yang disewa, telepon, air bersih, kebersihan, parkir, keamanan, perlindungan terhadap kebakaran, *sound system*, lift, escalator, generator";

- Bahwa oleh sebab itu berdasarkan uraian hukum putusan Majelis Hakim Kasasi di atas terdapat suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata antara isi putusan dengan isi perjanjian antara pihak Pemohon Peninjauan Kembali dan pihak Termohon Peninjauan Kembali, dikarenakan atas objek yang diperjanjikan oleh pihak Pemohon Peninjauan Kembali dan pihak Termohon Peninjauan bukan hanya berupa gudang akan tetapi juga ruangan (*vide* Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisianti, S.H., Notaris/PPAT di Padang halaman 1 (satu);

- Bahwa atas dasar kekhilafan dan kekeliruan yang nyata pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi dalam putusan tersebut berdampak tidak dipertimbangkannya bukti surat yang diajukan oleh pihak Pemohon Peninjauan Kembali berupa:

1. Foto copy permohonan pengiriman uang oleh Bank Mestika dari PT Suriatama Minang Lestari kepada penerima PT Basko Minang Plaza tanggal 13 Oktober 2009 sejumlah Rp229.057.877,00 (dua ratus dua

Halaman 21 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.

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)



puluh sembilan juta lima puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh rupiah), foto copy tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda dengan P-130;

2. *Lay out* lantai 1 Suzuya Supermarket (PT Suriatama Minang Lestari) di Minang Plaza Padang, selanjutnya diberi tanda P-146;
3. *Lay out* lantai 2 Suzuya Supermarket (PT Suriatama Minang Lestari) di Minang Plaza Padang, selanjutnya diberi tanda P-147;
4. *Lay out* lantai 1 Suzuya Supermarket (PT Suriatama Minang Lestari) di Minang Plaza Padang, selanjutnya diberi tanda P-148;

2. Adanya kekhilafan di dalam menimbang bukti surat yang diajukan Pemohon di dalam perkara *a quo*;

- Bahwa sesuai dengan dalil Pasal 9 ayat 4 (9.4) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisianti, S.H., Notaris/PPAT di Padang tentang Kewajiban-kewajiban dan Tanggung Jawab Pemilik disebutkan bahwa:

9.4 Apabila terjadi kerusakan karena antara lain kebakaran, gempa bumi, angin topan, huru-hara, yang tidak disebabkan oleh kesalahan/kelalaian penyewa, maka pemilik akan memperbaiki ruangan dan/atau gedung sepanjang hal tersebut dapat diperbaiki dan/atau ditutup oleh asuransi selama dilakukan perbaikan dan penyewa tidak dapat menggunakan ruangan sebagaimana mestinya, maka penyewa dibebaskan dari pembayaran uang sewa dan *service charge*;

Apabila kerusakan tersebut tidak dapat diperbaiki dan/atau ditutup oleh suatu asuransi, penyewa mempunyai hak opsi untuk menghentikan perjanjian ini. Pemilik wajib mengembalikan uang sewa yang telah dibayar di muka untuk masa sewa yang belum dijalankan;

- Bahwa atas dasar bukti Surat P-130, P-146, P-147, P-148 dan dalil Pasal 9 ayat 4 (9.4) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 067/BMP/SP/ Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisianti, S.H., Notaris/PPAT di Padang tentang Kewajiban-kewajiban dan Tanggung Jawab Pemilik tersebut membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan wanprestasi atas prestasi yang dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali dikarenakan sampai dengan saat ini Termohon Kasasi belum mengembalikan uang sewa ruangan bulan pada Oktober 2009 yang telah disetorkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan belum dijalankan,

Halaman 22 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan terjadi gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 sehingga, patut dan beralasan putusan Mahkamah Agung Nomor 384 K/Pdt./2012 tertanggal 7 Agustus 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 110/PDT/2011/PT PDG, tertanggal 6 Oktober 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Pdg., dinyatakan dibatalkan;

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

- Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Peninjauan Kembali tertanggal 6 Mei 2014 berikut bukti baru berupa surat pemberitahuan pengembalian uang awal sewa dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tertanggal 5 Juni 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Padang yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Padang serta Putusan *Judex Juris* yang menolak permohonan kasasi, ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata;
- Bahwa mengenai bukti baru yaitu: Surat Pemberitahuan Pengembalian Uang Awal Sewa, ternyata adanya adalah setelah putusan dalam perkara ini, oleh karenanya *irrelevant* untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: PT Suriatama Minang Lestari, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT SURIATAMA MINANG LESTARI**, tersebut;

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 22 September 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Florensani Kendenan, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	<u>Rp2.489.000,00</u>	
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd./

Florensani Kendenan, S.H., M.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 243 PK/Pdt./2015.