



P U T U S A N

No. 1732 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**BAHRI**, bertempat tinggal di Jalan H. Marzuki Rt.05/Rw.03 No. 11 Kebun Jeruk, Jakarta Barat 11530 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**PT. PRIMANAYA DJAN INTERNASIONAL**, beralamat di Jalan Talang No.3 Proklamasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya : 1. Hamdan Zoelva, SH.MH., 2. R.A. Made Damayanti Zoelva, SH., 3. Bayu Prasetyo, SH.MH., 4. Januardi S. Haribowo, SH., 5. Erni Rasyid, SH., 6. Abdullah, SH., 7. Irma Sukardi, SH., para Advokat berkantor di Jalan Kartanegara No.68, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 April 2009 ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II ;

d a n :

**PD. PASAR JAYA AREA I TANAH ABANG**, berkantor di Jalan H. Fachrudin No.1 Jakarta Pusat ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

I. Hubungan hukum antara para pihak :

1. Bahwa Pada tahun 1987, Penggugat membeli toko di PD. Pasar Jaya dengan harga yang beragam sesuai dengan lokasi toko, Penggugat menempati kios dengan area atau blok E, ijin yang dimiliki adalah sampai dengan tahun 2007 (20 tahun) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa bulan September 2002, terjadi kebakaran di blok A Pasar Tanah Abang yang mengakibatkan kios-kios tersebut musnah, dalam peristiwa kebakaran tersebut, kios Penggugat yang terletak di blok E, tidak ikut terbakar ;
3. Meskipun tidak ikut terbakar, namun Tergugat I tetap melakukan pembongkaran terhadap kios milik Penggugat dengan alasan ikut kena dampak kebakaran dan untuk pembangunan kembali pasar yang lebih luas ;
4. Seluruh kios Bahri, dan kawan-kawan yang tidak ikut terbakar tersebut kemudian ikut dirubuhkan oleh Tergugat I secara paksa dan melawan hukum dan mengabaikan aspek-aspek serta prinsip musyawarah dengan para pemilik dan atau penghuni kios ;
5. Saat itu, Penggugat dijanjikan oleh Tergugat I akan diberikan tempat baru sebagai pengganti kios mereka yang ikut dirubuhkan ;
6. Setelah pembangunan selesai, Penggugat kehilangan hak atas kios dengan lokasi yang sama seperti sebelum kios mereka dirubuhkan. Mereka ditawarkan kios dengan lokasi yang sangat tidak strategis dengan menambah ± Rp. 20 juta ;
7. Pasar Tanah Abang yang baru dibangun dengan perincian per lantai adalah :
  - a. Basement 1 ;
  - b. Basement 2 ;
  - c. SLG ;
  - d. Lower Ground ;
  - e. Ground ;
  - f. Lt.1 sampai dengan Lt.14 (kios sampai dengan Lt.11) SLG dapat dipersamakan dengan Lt.1, dst ;
8. Bahwa Lokasi kios yang dijual bebas adalah Lt. SLG s/d Lt.1, yang artinya sama dengan Lt. 1 s/d Lt.4 ;
9. Setelah pembangunan kembali pasar, ada rencana pengundian lokasi kios bagi pemilik kios yang turut terbongkar (tidak terbakar), yaitu di basement 1, basement 2, dan Lt.2 ke atas, Pengundian ini awalnya ditolak oleh Penggugat karena lokasi yang ditawarkan sangat tidak strategis, yang berarti menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
10. Akhirnya pengundian tersebut tetap berlangsung dan pada saat pengundian tempat usaha bangunan baru blok A, Penggugat dalam

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 1732 K/Pdt/2009



- keadaan sakit dan tidak mendapatkan informasi tentang pelaksanaan undian karena sedang berada diluar daerah (Padang-Sumatera Barat) ;
11. Berbagai upaya dilakukan Penggugat untuk mengurus permasalahan ini ke Tergugat I namun Tergugat I menghindar dan menyerahkan masalah ini ke Tergugat II ;
  12. Terakhir pada tanggal 28 Januari 2000, Penggugat menyampaikan permohonan untuk mendapatkan kembali kiosnya yang baru kepada Tergugat I ;
  13. Pada tanggal 27 Januari 2006, Tergugat I berkirin surat kepada Tergugat II dan menanyakan mengenai nasib toko Penggugat ;
  14. Pada tanggal 29 Juni 2006 Tergugat II menjawab surat Tergugat I tertanggal 27 Januari 2006 dan menyatakan telah memberikan kesempatan kepada semua pedagang untuk mengurus sesuai ketentuan, dan hanya menyarankan Penggugat untuk mendatangi bagian marketing sebagaimana Pembeli kios pada umumnya ;
  15. Untuk dapat memakai tempat usaha (kios) di Pasar Tanah Abang, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 8 Perda No.6 Tahun 1992, yaitu :
    1. Memiliki Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha dan Surat Ijin Usaha Perdagangan ;
    2. Memakai sendiri tempat usaha tersebut sesuai dengan ijin yang diterbitkan ;
    3. Pengalihan hak pemakaian tempat usaha dan jenis jualan harus memiliki ijin terlebih dahulu dari Direksi (PD. Pasar Jaya) ;

## II. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat :

1. Hak Pemakaian tempat Usaha (kios) ditetapkan oleh Direksi adalah untuk jangka waktu selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun. (Pasal 9 ayat 2 Perda No.6 tahun 1992) ;
2. Penggugat memiliki SIPT seperti yang telah diuraikan di atas sesuai dengan persyaratan pemakaian kios. Untuk itu, Penggugat juga memiliki hak pakai kios selama 20 (dua puluh) tahun. Artinya, PD. Pasar Jaya wajib memenuhi kewajibannya untuk menyediakan kios yang sesuai dengan yang tercantum di SIPT sampai jangka waktu 20 tahun berakhir ;
3. Faktanya, pasar Tanah Abang dibangun ulang oleh PT. Priamanaya Djan Internasional sebagai akibat dari kebakaran yang terjadi pada seluruh Lokasi A dan sebagian Lokasi E Pasar Tanah Abang. Yang

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1732 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

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



menjadi catatan adalah, bahwa kios milik Penggugat tidak mengalami kebakaran dan jangka waktu pemakaian kios belum berakhir, namun kios mereka turut dibongkar dengan alasan demi pembangunan kembali serta dijanjikan oleh PT. Priamanaya Djan Internasional bahwa mereka akan mendapatkan kios pengganti yang sesuai ;

4. Setelah pembangunan selesai, Penggugat tidak mendapatkan kios seperti yang telah dijanjikan. Bahkan, Penggugat diminta oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli kios dengan harga yang sama dengan pembeli baru, tanpa kompensasi ;
5. Dengan demikian para Tergugat sama sekali mengabaikan hak-hak yang melekat kepada Penggugat untuk memperoleh manfaat dan kesejahteraan setelah kiosnya dibongkar secara melawan hukum ;
6. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas merugikan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmadge daad) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena perbuatan tersebut bertentangan dengan Pasal 9 ayat 2 Perda DKI No.6 tahun 1992, Pasal 36 UU No.39 Tahun 1999 tentang HAM ;
7. Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat telah merugikan Penggugat karena :
  - 1). Hak pakai kios selama 20 tahun atas nama Penggugat hilang, dan karenanya Penggugat kehilangan tempat usaha ;
  - 2). Penggugat diharuskan membayar kios yang baru dengan harga yang mahal ;
  - 3). Penggugat telah kehilangan banyak biaya untuk mengurus dan mempertahankan haknya selama ini dengan nilai pengeluaran sekitar Rp. 50.000.000,- ;
  - 4). Penggugat mengalami kehilangan potensi keuntungan karena terhentinya usaha yakni sebesar Rp. 3.000.000.000,- selama 5 tahun tidak menempati kios dengan rincian pendapatan perhari sebesar Rp.2.000.000,- ;
  - 5). Atas berlarut-larutnya masalah ini Penggugat juga mengalami kerugian immaterial yang jika ditaksir dengan uang maka sepatasnya diberikan senilai Rp. 1.000.000.000,-;
8. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Penggugat, maka sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, Penggugat mempunyai hak untuk



mengajukan tuntutan terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat ;

**III. Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit voerbaar bij voorraad) ;**

9. Akibat dari perbuatan yang telah dilakukan oleh para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian material sebesar Rp. 3.050.000.000,-;

1). Uang sejumlah tersebut diatas seharusnya digunakan oleh Penggugat guna memperoleh hak warga Negara untuk mendapatkan kesejahteraan seperti yang ditentukan di dalam Pasal 36 UU No.39 Tahun 1999 tentang HAM ;

2). Bahwa oleh karenanya, Penggugat mempunyai hak untuk menuntut Tergugat I dan Tergugat II agar secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat ;

10. Untuk menjamin putusan gugatan ini tidak sia-sia, maka kami memohonkan sita jaminan atas :

1). Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jl.H.Fachrudin No.1 Jakarta Pusat ;

2). Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jl.Talang No.3 Proklamasi Jakarta Pusat ;

11. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang akurat yang tidak dapat dibantah, maka putusan di dalam perkara ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi sebagai yang dimaksud di dalam Pasal 180 HIR ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**I. Dalam Provisi :**

1. Menerima permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan sah dan berharga ;
3. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi ;

**II. Dalam Pokok Perkara :**

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :
  - 1). Kerugian materiil sebesar Rp.3.050.000.000,- terdiri dari :
    - kehilangan potensi keuntungan karena terhentinya usaha yakni sebesar Rp. 3.000.000.000,- selama 5 tahun tidak menempati kios dengan rincian pendapatan perhari sebesar Rp.2.000.000,-;
    - kehilangan banyak biaya untuk mengurus dan mempertahankan haknya selama ini dengan nilai pengeluaran sekitar Rp. 50.000.000,-;
  - 2). Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;

Atau :

Subsidaire :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**Eksepsi Tergugat I :**

1. Bahwa dalam Pasal 14 butir g Perda Provinsi DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 1999 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya, ditentukan sebagai berikut :

“Direksi dalam mengelola PD. Pasar Jaya mempunyai tugas sebagai berikut :

  - g. mewakili PD. Pasar Jaya baik di dalam maupun di luar pengadilan”
2. Bahwa sesuai struktur organisasi, PD. Pasar Jaya mempunyai 20 (dua puluh) area, yang masing-masing dipimpin oleh seorang Manager, dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Utama ;
3. Bahwa dalam gugatan in casu, Subyek hukum Tergugat I adalah PD. Pasar Jaya Area I Tanah Abang, sehingga sesuai ketentuan Pasal 14 butir g Perda Nomor 12 Tahun 1999 tersebut diatas, gugatan telah salah subyek hukumnya (Error in persona) ;



4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan layak untuk ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

## **Eksepsi Tergugat II :**

### Gugatan Penggugat Salah Pihak (error in persona) :

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini adalah keliru (error in persona) karena Tergugat II tidak pernah mengadakan suatu Perjanjian dan atau kesepakatan lainnya dengan Penggugat dan karenanya Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat ;
2. Bahwa dalam perkara ini yang terjadi adalah hubungan hukum antara Penggugat sebagai Pemakai Tempat Usaha dan Tergugat I selaku pengelola perpasaran dan karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada Tergugat I saja ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

### Gugatan Penggugat Kabur (Obscure libel) :

4. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah karena Penggugat selaku pedagang di Pasar Tanah Abang merasa dirugikan dengan dibongkarnya kios yang ditempati Penggugat ;
5. Bahwa Namun ternyata Penggugat tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan Tergugat II dan kios mana yang merupakan hak Penggugat, maka gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi tanpa menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan Tergugat II dan kios mana yang menjadi haknya, menjadikan gugatan Penggugat tidak berdasar dan kabur, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
6. Demikian juga dalil Penggugat pada angka 1 romawi I yang menyatakan Penggugat membeli toko di PD. Pasar Jaya dengan harga yang beragam sesuai dengan lokasi toko tanpa menyebutkan berapa banyak kios yang dibeli serta lokasinya, juga kabur (tidak jelas) dan karenanya gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
7. Bahwa Demikian juga dengan dalil Penggugat mengenai penggunaan tempat. Dalil gugatan Penggugat pada angka 1 Romawi I telah saling bertentangan. Disatu sisi Penggugat menggunakan istilah “membeli” akan tetapi dikalimat berikutnya, digunakan terminologi “Ijin menempati” sebagaimana juga digunakan pada angka 2 romawi II yang menggunakan



terminologi “memiliki hak pakai”, angka 3 romawi 2 yang menggunakan istilah “kios milik” dan angka 15 romawi I yang menggunakan terminologi “memiliki Surat ijin Pemakaian Tempat Usaha” yang juga bertentangan dengan dalil pada angka I Romawi I tentang “membeli” ;

Istilah “beli” dengan “sewa”/“Ijin menempati”/ “Ijin Penggunaan” merupakan istilah yang sangat berbeda antara satu dengan lainnya, dan karena dalil satu sama lain bertentangan, maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan karenanya gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

8. Bahwa kapasitas Penggugat dalam gugatannya juga tidak jelas apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat sendiri atau bersama-sama. Hal ini terlihat dari angka 4 romawi I gugatan yang menggunakan istilah “Bahri, dkk” dan juga penggunaan kata “mereka” pada angka 5 dan angka 6 romawi I serta angka 3 romawi II tanpa menunjuk, siapa “mereka” yang dimaksud. Dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas dan karenanya gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 291/PDT.G/2007/PN.JKT.PST., tanggal 07 April 2008 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Provisi :**

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebankan biaya perkara pada Penggugat sebesar Rp. 554.000.- (lima ratus lima puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 518/PDT/2008/PT.DKI., tanggal 28 Nopember 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 05 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 14 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 04/SRT.PDT.KAS/2009/PN.JKT.PST., jo No. 291/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT.G/2007/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Januari 2009;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat II/Terbanding II yang pada tanggal 31 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 April 2009 ;

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

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

Memperhatikan isi Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, menyebutkan :

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”

Mengacu kepada pengaturan diatas, Pemohon Kasasi akan mengajukan keberatan-keberatan atas putusan a quo :

Dalam Provisi :

1. Bahwa Judex Juris yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusannya, yakni :  
“Majelis Tingkat Banding menerima pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak” ;
2. Dalam gugatan terdahulu yang diajukan oleh pemohon kasasi, tujuan dari provisi diajukan adalah agar hukum tegas dan jelas. Hal ini didasarkan pada semangat dari gugatan yakni menuntut pertanggungjawaban para

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 1732 K/Pdt/2009



Termohon Kasasi atas perbuatan melawan hukum yang telah diperbuatnya atas sehingga mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi berupa Hak pakai pemohon kasasi atas kios di Blok E Pasar Tanah Abang yang baru berakhir hingga tahun 2007;

3. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi terus berlangsung sejak tahun 2002 hingga sekarang, Hak Pakai Pemohon Kasasi yang baru berakhir tahun 2007 harus hilang pada tahun 2002. Hal ini telah dibuktikan oleh Pemohon Kasasi saat proses pada pengadilan Tingkat pertama melalui bukti surat yang tidak terbantahkan oleh para Termohon Kasasi, yakni P-1. Karena Perbuatan para Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi tidak dapat lagi memanfaatkan kios guna melakukan perdagangan ;
4. Perusahaan Daerah Pasar Jaya memiliki tugas pokok untuk membina pedagang pasar dan Termohon Kasasi I merupakan kepanjangan tangan dari PD Pasar Jaya dalam melakukan tugas pokok tersebut. Perlu juga Pemohon Kasasi sampaikan bahwa Pasal 6 Jo. Pasal 7 Peraturan DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 1999 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya Provinsi Daerah Ibukota Jakarta menyebutkan PD Pasar Jaya memiliki tugas pokok sebagai Pembina maka memiliki tanggungjawab atas berjalannya fungsi perpasaran dengan baik. Dengan menjalankan tanggung jawab yang ketat dan bertanggung jawab, Pemohon Kasasi merasa yakin akan tercipta perdagangan yang baik, namun hal ini justru terbalik. Pemohon Kasasi harus kehilangan hak pakai kiosnya dan buruknya lagi harus menempuh jalur hukum yang panjang dan ruwet ini ;
5. Atas alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi diatas, serta mengingat Pasal 180 HIR Jo. Butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka kami memohon kepada Ketua Mahkamah Agung untuk menerima provisi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara

6. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim aquo pada halaman 9 paragraf ke-3 menyebutkan :  
"Menimbang, bahwa terhadap memori banding....., Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tentang sisa hak sewa Pembanding/Penggugat yang belum berakhir dapat menggugat Terbanding/Tergugat dengan dasar wanprestasi" ;



7. Perlu kami jelaskan disini bahwa, yang menjadi dasar pengajuan gugatan dari Pemohon Kasasi adalah Perbuatan Melawan Hukum atas pembongkaran bangunan gedung Blok E Pasar Tanah Abang, sedangkan ganti kerugian adalah karena pembongkaran tersebut yang mengakibatkan hak pakai Pemohon Kasasi yang masih tersisa hingga tahun 2007 tidak dapat digunakan, sederhananya adalah ganti kerugian atas sisa hak pakai adalah efek domino dari pembongkaran yang telah dilakukan secara bersama-sama oleh para Termohon Kasasi;
8. Perbuatan di dalam Perbuatan Melawan Hukum mencakup bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda. Di dalam gugatan Pemohon Kasasi, hal-hal tersebut telah disebutkan dan Pemohon Kasasi telah membuktikannya di dalam persidangan. Karena hal tersebut Pemohon Kasasi menilai Pertimbangan Majelis Hakim a quo telah salah ;
9. Pada butir 11, Pemohon Kasasi telah menjelaskan tugas Pokok dari Termohon Kasasi I. Sebagai Pembina pedagang pasar maka idealnya Termohon Kasasi I pada hakikatnya dalam bertindak harus memperhatikan kelayakan dan kepatutan serta tidak melanggar hak subyektif dari Pemohon Kasasi ;
10. Bahwa Mengingat pula adanya perbedaan yang tegas atas gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum yang Pemohon Kasasi coba pahami, Pemohon Kasasi mencoba untuk mendalilkan bawah menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 yang menyebutkan bahwa meski dalil gugatan yang diajukan dalam gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi namun gugatan dianggap tidak kabur. Pemahaman yang dimaksud adalah adanya rangkaian peristiwa yang tidak dapat dipisahkan sehingga seluruh peristiwa tersebut menjadi satu kesatuan fakta. Benar adanya Pemohon Kasasi memiliki hak ijin pemakain tempat yang diterbitkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya DKI Jakarta dan baru berakhir pada tahun 2007. Dan pada perjalanannya di tahun 2002, para Termohon Kasasi telah merampas ijin penempatan tersebut dengan melakukan serangkain Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi dalilkan dalam pengadilan tingkat pertama;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 1732 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Sehingga, Pemohon Kasasi memohon kepada Ketua Mahkamah Agung agar membatalkan putusan yang telah dibuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;
12. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim a quo pada halaman 9 paragraf ke-2 menyebutkan :  
"Menimbang, bahwa karena pembongkaran Pasar Tanah Abang adalah kewenangan Tergugat I untuk kepentingan peremajaan Pasar dan bangunan di bongkar apabila menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya oleh karenanya para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum" ;
13. Atas pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum. Telah disebutkan di dalam Pasal 5 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta :  
"Direksi berwenang mengatur kembali perubahan tata ruang dan desain peruntukan tempat di pasar yang terkena bencana" ;
14. Bahwa pihak yang menjadi Termohon Kasasi I adalah PD. Pasar Jaya Area I Tanah Abang, secara struktur di internal Termohon Kasasi I adalah Manager Area. Sehingga tidak benar bahwa Tergugat I di dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memiliki kewenangan pembongkaran Pasar Tanah Abang;
15. Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum yang berlaku. Berdasarkan pertimbangan hukum yang diajukan oleh Majelis Hakim a quo yang menyebutkan pada halaman 9 paragraf ke-1, yakni :  
"Menimbang, bahwa dengan terbakarnya Pasar Tanah Abang Blok A yang mengakibatkan bangunan disekitar Blok termasuk Blok E harus dibongkar demi keselamatan termasuk Hak Ijin Usaha Milik Penggugat" ;
16. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah mengaitkan pertimbangan hukum yang satu dengan lainnya. Dijelaskan bahwa :  
Pada tahun 2002 bangunan telah dirobohkan oleh Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II) berdasarkan Perjanjian antara Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I) dan Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II) ;  
Di sisi lain, Majelis Hakim berpandangan :  
"Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 28 yang berpendapat

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 1732 K/Pdt/2009



bahwa hak pakai Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) atas kios di pasar Tanah Abang telah berakhir dengan adanya kebakaran bangunan Blok A yang berdampak pada bangunan Blok E Pasar Tanah Abang ditempat kios Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi), karena hak pakai Pembanding/Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) atas kios Blok E Pasar Tanah Abang berakhir hingga tahun 2007” ;

Atas pendapat Majelis Hakim tersebut, jelas bahwa Perjanjian yang dibuat oleh para Termohon Kasasi atas pembongkaran gedung Pasar Tanah Abang Blok E memiliki dimensi kepentingan pihak ketiga yakni Pemohon Kasasi dimana hak pakai Pemohon Kasasi belum berakhir. Dalil ini diperkuat dengan berlakunya Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga ; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selama dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317” ;

17. Karenanya Pemohon Kasasi memohon kepada Ketua Mahkamah Agung agar menerima dan mengabulkan permohonan tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi/ Penggugat tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Pengadilan Tinggi sudah tepat yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lagi pula 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 tidak dilaksanakannya atau ada kesalahan dalam 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang- Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004) ;

Bahwa pengosongan bangunan kios termasuk milik Penggugat pada Blok E Pasar Tanah Abang dan pembongkaran akibat kebakaran yang kemudian akan dibangun kembali untuk kepentingan penyelamatan publik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(masyarakat umumnya) adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut 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 : **Bahri**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi tersebut dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **BAHRI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 03 November 2010** oleh Moegihardjo, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H.Andi Abu Ayyub Saleh, SH.MH., dan Prof.Dr.Komariah E.Sapardjaja, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Purwanto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd./ **DR.H.Andi Abu Ayyub Saleh, SH. MH.**

ttd./ **Prof.Dr.Komariah E.Sapardjaja, S.H.**

Biaya kasasi :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-
  3. A d m i n i s t r a s i k a s a s i.....Rp. 489.000,-
- Jumlah.....Rp. 500.000,-

=====

K e t u a ;

ttd./

**Moegihardjo, S.H.**

Panitera Pengganti ;

ttd./

Purwanto, S.H.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**SOEROSO ONO, SH.MH.**

**NIP. : 040 044 809**

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 1732 K/Pdt/2009

#### Disclaimer

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