



PUTUSAN
Nomor 1206 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RIZAL ARDIANSYAH, selaku Direktur Utama PT. MANDALA PUTRA ABADI KARYA, berkedudukan di Jalan K.H. Mustofa 326, Plaza Asia, D-10, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: ASEP HERI KUSMAYADI, S.H., dan ARIF HENDRIANA, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Cikunten Indah Nomor 75, Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

Tn. TJONG DJOEN MIEN, bertempat tinggal di Jalan Cihideung Nomor 18, RT. 01, RW. 04, Kelurahan Yudanegara, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya, selaku Direktur PT. ASIA SANPRIMA JAYA, berkedudukan di Jalan KHZ Mustofa Nomor 326, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

dan

Tn. FERI NUSA FRIANTO, selaku Direktur PT. LINTAS SINAR ABADI, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 209, Kota Tasikmalaya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan kerjasama dalam Pengelolaan Lahan Parkir di kawasan Asia Plaza dan di kawasan Tee Jay



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Water Park, masing-masing sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008, yang dibuat oleh dan di hadapan Toto Suhendar, S.H., Notaris Pengganti dari Asep Wachyudin, S.H., Notaris di Kota Tasikmalaya, dan Perjanjian Kerjasama Nomor 48, tanggal 16 Februari 2011, yang dibuat oleh dan di hadapan Asep Wachyudin, S.H., Notaris di Kota Tasikmalaya;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 2, Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008, Tergugat memberikan seluruh lahan parkir yang berada dalam kawasan Plaza Asia kepada Penggugat, untuk dikelola secara profesional dan bertanggung jawab. Demikian juga berdasarkan Pasal 4, Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011, Tergugat memberikan hak pengelolaan seluruh lahan parkir yang berada dalam kawasan Tee Jay *Water Park* kepada Penggugat untuk dikelola secara profesional dan bertanggung jawab;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1), Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008, jangka waktu pelaksanaan kerjasama pengelolaan lahan parkir kawasan Plaza Asia dilakukan selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Januari 2008 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2014, sedangkan berdasarkan Pasal 3 ayat (1), Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011, jangka waktu pelaksanaan kerjasama pengelolaan lahan parkir kawasan Tee Jay *Water Park*, dilakukan terhitung sejak tanggal 13 Februari 2011 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2013;
4. Bahwa dalam pelaksanaan kerjasama pengelolaan lahan parkir kawasan Plaza Asia dan kawasan Tee Jay *Water Park*, berdasarkan Pasal 3 ayat (2), Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008, dan Pasal 3 ayat (2), Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011, Penggugat mendapatkan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan Kerjasama Pengelolaan Lahan Parkir tersebut;
5. Bahwa, pada tanggal 19 Agustus 2013, Penggugat menerima Surat Nomor 005/SKL-BOD/PA/VIII/13, perihal Pengakhiran Pengelolaan Parkir, yang pada pokoknya berisi tentang Pemberitahuan, bahwa Tergugat tidak akan memperpanjang kerjasama/pengelolaan lahan parkir kawasan Plaza Asia dan Kawasan Tee Jay *Water Park*;
6. Bahwa atas surat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagaimana dalam Surat Nomor 46/R-P/Dir-MPAK/VIII/2013, tanggal 22 Agustus 2013, yang pada pokoknya Penggugat merasa kecewa dan

Hal. 2 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



keberatan mengenai isi surat dari Tergugat tersebut, karena mengingat berdasarkan Pasal 3 ayat (2), Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008, dan Pasal 3 ayat (2), Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011, Penggugat secara hukum harus mendapatkan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan Kerjasama Pengelolaan Lahan Parkir tersebut di atas, sehingga alangkah baiknya menghormati dan menghargai perjanjian kerjasama yang telah disepakati, dan guna membahas mengenai perpanjangan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan parkir di kawasan Plaza Asia berikutnya;

Bahwa perlu diketahui, dalam 5 (lima) tahun pertama (periode 1) usaha pengelolaan parkir yang dijalani oleh Penggugat, adalah hanya sebatas membangun infra struktur dan supra struktur pengelolaan parkir di kawasan Plaza Asia, dalam arti Penggugat belum mendapatkan keuntungan yang sesuai dengan modal yang telah dikeluarkan, dan baru pada 5 (lima) tahun ke depan (periode II), Penggugat akan dapat menikmati keuntungan;

7. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2013, Tergugat menyampaikan Surat Jawaban terhadap Surat Tanggapan Penggugat, yang pada pokoknya berisi bahwa : "... pernyataan yang tertera dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 48, tanggal 16 Februari 2011, pada Pasal 3 ayat (2) yaitu: "Pihak Kedua mendapatkan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan Kerjasama Pengelolaan Lahan Parkir tersebut di atas", adalah maksudnya apabila Tergugat perpanjang dan memberikan kepada pihak ke-3 maka, Penggugat akan mendapatkan prioritas untuk perpanjangan. Namun pada pembicaraan ini, "Tergugat tidak memperpanjang pengelolaan parkir lagi dengan Penggugat dan akan Tergugat kelola sendiri" ;
8. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2013, Tergugat menyampaikan kembali Surat Nomor 011/SKL-BOD/PA/XII/13, perihal Pengakhiran Pengelolaan Parkir, yang berisi pemberitahuan kembali bahwa pengelolaan parkir PT. Mandala Putra Abadi berakhir pada tanggal 31 Desember 2013. Berkenaan dengan itu, maka terhitung sejak 1 Januari 2014, berkaitan dengan Pengelolaan Parkir Plaza Asia oleh Tergugat telah dikerjasamakan dengan Turut Tergugat (PT. Lintas Sinar Abadi);
9. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2013, Tergugat memberikan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013 kepada Turut Tergugat, yang ditembuskan kepada Penggugat. Surat Perintah Kerja pada pokoknya, menerangkan hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pihak Pertama (Tergugat) menyetujui untuk memberikan izin pengelolaan parkir di kawasan Plaza Asia Tasikmalaya oleh Pihak Kedua (Turut Tergugat);
2. Pihak Pertama memberikan izin kepada Pihak Kedua untuk memasang instalasi sistem perparkiran di lahan milik Pihak Pertama;
10. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat dengan didasarkan kepada Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013, telah ternyata melakukan perbuatan hukum yang sama sekali bertentangan dengan keberadaan adanya perjanjian kerjasama dalam Pengelolaan Lahan Parkir di kawasan wilayah Plaza asia dan Kawasan Tee Jay *Water Park*, masing-masing sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 36 dan Perjanjian Kerjasama Nomor 48 *a quo*, yang pada pokoknya perbuatan Turut Tergugat tersebut, telah berusaha mengajukan permohonan izin pengelolaan tempat parkir kepada dinas terkait. Padahal izin pengelolaan tempat parkir di area parkir kawasan Asia Plaza yang dimaksud, telah diterbitkan kepada Penggugat sebagaimana Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kota Tasikmalaya, Nomor 065/3307/Sekretariat, tertanggal 23 Juli 2013, selanjutnya didasarkan kepada Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013, Turut Tergugatpun telah memperkerjakan karyawan-karyawannya, mulai tertanggal 1 Januari 2014, di lahan area parkir kawasan Plaza Asia tanpa menghiraukan keberadaan Penggugat selaku pihak yang secara hukum harus mendapatkan prioritas pengelolaan lahan parkir di kawasan Asia Plaza dan Kawasan Tee Jay *Water Park*, dalam pengertian lain bahwa Turut Tergugat telah mencoba "mengambil alih" pengelolaan lahan parkir dengan melawan hukum;

Bahwa, selain perbuatan-perbuatan tersebut di atas, Tergugat dengan Surat Nomor 16/SKL-BOD/PA/I/2014 tanggal 1 Januari 2014 perihal: Pencabutan dan Pembongkaran System dan *Equipment* Parkir yang pada pokoknya berisi perintah kepada Penggugat tanpa menghiraukan Perjanjian Kerjasama yang telah ada agar melakukan pembongkaran peralatan instalasi perparkiran milik Penggugat, dalam pengertian lain Tergugat "mengusir" Penggugat dan segera menyerahkan pengelolaan parkir kepada Turut Tergugat;

Bahwa selanjutnya Penggugat mohon kepada Yth. Pengadilan Negeri Klas IB Tasikmalaya untuk memutuskan dalam provisi, agar

Hal. 4 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



Tergugat menghentikan tindakan-tindakan yang dapat merugikan Penggugat;

11. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas pula, telah didapatkan fakta hukum bahwa, Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian kerjasama yang telah dibuat dan disepakati dengan Penggugat, sehingga Tergugat tersebut telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan parkir, sehingga dengan perbuatan Tergugat tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
12. Bahwa dengan diserahkannya pengelolaan lahan parkir kepada Turut Tergugat, sebagaimana dalam Surat Nomor 011/SKL-BOD/PA/XII/13, tanggal 4 Desember 2013 dan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013, tanggal 7 Desember 2013, tanpa memberikan hak prioritas dan/atau opsi pertama kepada Penggugat untuk memperpanjang kerjasama, maka sangat jelas Tergugat tidak melaksanakan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2), Perjanjian Kerjasama Nomor 36, tanggal 11 Desember 2008, dan Pasal 3 ayat (2), Perjanjian Kerjasama Nomor 48, tanggal 16 Februari 2011 yang menyatakan: "Pihak Kedua mendapatkan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan Kerjasama Pengelolaan Lahan Parkir tersebut di atas". Padahal Penggugat dengan Surat Nomor 46/R-P/Dir-MPAK/VIII/2013, tanggal 22 Agustus 2013, telah meminta kepada Tergugat agar menghormati dan menghargai perjanjian kerjasama yang telah disepakati dan Penggugat telah mengajukan permohonan agar perjanjian kerjasama pengelolaan parkir untuk diperpanjang;
13. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan baik materil maupun immateriil. Adapun kerugian yang dialami Penggugat yaitu:
 - a. Kerugian materil, berupa:
 - Hilangnya biaya investasi per-bulan Desember 2013, sebesar Rp4.809.795.240,00 (empat miliar delapan ratus sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu dua ratus empat puluh rupiah);
 - Potensi keuntungan yang akan didapat dalam perpanjangan masa kontrak 5 (lima) tahun ke depan, sebesar Rp13.200.000.000,00 (tiga belas miliar dua ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka wajar dan patut menurut hukum apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut;

15. Bahwa untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka terhadap perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat dengan ini memohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Tasikmalaya, menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), dan dihukum untuk membayar sewa kerugian yang diderita oleh Penggugat;
16. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan untuk menghindari agar Tergugat tidak mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan atau Sita Jaminan Persamaan, terhadap harta kekayaan milik Tergugat, yaitu berupa sebidang tanah berikutan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan KHZ. Mustofa Nomor 326, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
17. Bahwa, gugatan *a quo* didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dikabulkan disertai dengan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*;
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Tasikmalaya, untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), per-hari, yang harus dibayar Tergugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat, untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan Penggugat, berupa pembongkaran seluruh sistem instalasi pengelolaan parkir di kawasan Plaza Asia dan di kawasan Tee Jay *Water Park*;
2. Menanggihkan pelaksanaan operasional pengelolaan parkir di kawasan Plaza Asia dan di kawasan Tee Jay *Water Park*, yang sudah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 6 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Jaminan Persamaan yang diletakan atas harta kekayaan milik Tergugat, berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan KHZ. Mustofa Nomor 326, Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008, dan Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011;
5. Menghukum Tergugat untuk memberikan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan Kerjasama Pengelolaan lahan parkir di kawasan Plaza Asia dan di kawasan Tee Jay *Water Park* kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, berupa :
 - a. Kerugian materiil, berupa:
 - Hilangnya biaya investasi per-bulan Desember 2013, sebesar Rp4.809.795.240,00 (empat miliar delapan ratus sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu dua ratus empat puluh rupiah);
 - Potensi keuntungan yang akan didapat dalam perpanjangan masa kontrak 5 (lima) tahun ke depan, sebesar Rp13.200.000.000,00 (tiga belas miliar dua ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



Dalam Rekonvensi Tergugat;

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam jawaban dalam Konvensi secara *mutatis muntadis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi (gugat balik) sehingga tidak perlu ditulis dan diulang kembali;
2. Bahwa sesuai dengan fakta yang ada, Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam hal pengelolaan lahan parkir di lahan milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagaimana Akta Nomor 36 tertanggal 11 Desember 2008 dan Akta Nomor 48 tertanggal 16 Februari 2011 adalah telah berakhir, sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama yaitu berakhir tanggal 31 Desember 2013;
3. Bahwa dengan berakhirnya Perjanjian Kerjasama tersebut, maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sudah tidak memiliki hak dan kewenangan apa-apa lagi menyangkut hak pengelolaan lahan parkir di lahan milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan secara hukum yang berhak dan berwenang melakukan pengelolaan lahan parkir di lahan milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah Turut Tergugat, sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang telah dibuat di hadapan Asep Wahyudin, S.H., Notaris di Kota Tasikmalaya sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 12 tertanggal 6 Desember 2013;
4. Bahwa selama kurun waktu Perjanjian Kerjasama pengelolaan lahan parkir antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berjalan, sebagaimana telah Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi kemukakan secara terperinci pada poin 11 dalam Konvensi dalam pokok perkara, bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi masih mempunyai tunggakan pembayaran yang belum dibayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi kaitannya dengan manajemen *fee* yang menjadi hak Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yaitu sebesar Rp484.645.914,00 (empat ratus delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus empat belas rupiah);
5. Bahwa telah berulang kali Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mengingatkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk segera menyelesaikan pembayaran tersebut, akan tetapi sampai dengan sekarang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak mengindahkannya dan sama sekali tidak mempunyai



itikad baik untuk menyelesaikan utang tersebut, dan telah ingkar janji/wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sangatlah patut serta layak hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar manajemen *fee* yang belum dibayar sebesar Rp484.645.914,00 (empat ratus delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus empat belas rupiah) seketika dan sekaligus kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

6. Bahwa mengenai penarikan tarif parkir yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi pada tanggal 1 Januari 2014 yang secara hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan penarikan tarif parkir yang *nota bene* merupakan hak dan kewenangan Turut Tergugat selaku pengelola lahan parkir yang baru, uang hasil penarikan tarif parkir sebesar Rp23.711.000,0 (dua puluh tiga juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) yang saat ini ada pada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang merupakan hak Turut Tergugat, layak dan patut secara hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan uang sebesar Rp23.711.000,00 (dua puluh tiga juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) adalah hak Turut Tergugat yang akan diperhitungkan kemudian pada saat pembagian manajemen *fee* antara Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat sebagaimana yang telah diperjanjikan;
7. Bahwa khusus mengenai barang-barang/properti bekas peralatan parkir milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang saat ini disimpan di salah satu ruko milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang keberadaannya sangat mengganggu dan merugikan Tergugat, sehingga ruko milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat dipergunakan/difungsikan dengan baik, maka layak dan patut hukum pula agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan dan menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi agar segera mungkin mengambil barang-barang/properti bekas peralatan parkir dari lahan/ruko milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan konsekuensi bilamana tidak diambil dengan segera, agar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar uang sewa ruko yang besarnya dihitung sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap bulannya



terhitung sejak bulan Januari 2014 sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;

8. Bahwa gugat balik (Rekonvensi) ini didasarkan alat bukti yang cukup dan agar gugat balik (Rekonvensi) ini tidak illusoir dan tidak bernilai, maka layak dan patut secara hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan atau aset milik PT. Mandala Putra Abdi Karya/Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yaitu berupa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan KHZ. Mustofa Nomor 326, Plaza Asia, ruko blok D-10 Kota Tasikmalaya;
9. Bahwa gugat balik (Rekonvensi) ini didasarkan alat bukti yang cukup (ex. Pasal 180 HIR) dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pelaksanaan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Bahwa apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak mentaati putusan, maka mohon ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan atas harta kekayaan atau aset milik PT. Mandala Putra Abadi Karya/Tergugat dalam Rekonvensi yaitu berupa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan KHZ. Mustofa Nomor 326, Plaza Asia, ruko blok D-10, Kota Tasikmalaya;
3. Menyatakan dan menetapkan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi dalam hal pengelolaan lahan parkir di lahan milik Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 36 tertanggal 11 Desember 2008 dan Akta Nomor 48 tertanggal 16 Februari 2011 adalah telah berakhir, sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama yaitu berakhir tanggal 31 Desember 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan dan menetapkan sah menurut hukum Turut Tergugat adalah sebagai pengelola perparkiran di lahan parkir milik Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Akta Nomor 12 tertanggal 6 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Asep Wahyudin, S.H., Notaris di Kota Tasikmalaya;
5. Memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk tidak mengganggu dalam bentuk tindakan apapun atas hak pengelolaan lahan parkir di lahan milik Penggugat dalam Rekonvensi yang menjadi hak Turut Tergugat sepenuhnya;
6. Menyatakan dan menetapkan Tergugat dalam Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi;
7. Menyatakan dan menetapkan Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai tunggakan pembayaran yang belum dibayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi kaitannya dengan manajemen *fee* yang menjadi hak Penggugat dalam Rekonvensi yaitu sebesar Rp484.645.914,00 (empat ratus delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus empat belas rupiah);
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar tunggakan pembayaran manajemen *fee* kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp484.645.914,00 (empat ratus delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus empat belas rupiah) seketika dan sekaligus;
9. Menyatakan dan menetapkan hasil penarikan tarif parkir yang ditarik Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 1 Januari 2014 sebesar Rp23.711.000,00 (dua puluh tiga juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) adalah hak Turut Tergugat yang akan diperhitungkan kemudian pada saat pembagian manajemen *fee* antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat sebagaimana telah disepakati;
10. Memerintahkan dan menghukum Tergugat dalam Rekonvensi agar sesegera mungkin mengambil barang-barang/properti bekas peralatan parkir dari lahan/ruko milik Penggugat dalam Rekonvensi dengan konsekuensi bilamana tidak diambil dengan segera dikenakan biaya sewa sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Januari 2014 sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat dalam Rekonvensi lalai melaksanakan

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/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)



isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

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

Dalam Eksepsi Turut Tergugat;

1. Bahwa gugatan Penggugat melanggar kompetensi absolut, oleh karena Penggugat dalam surat gugatannya halaman 4 butir angka 10 posita gugatannya, mempermasalahkan Surat Keputusan/Izin Pengelolaan Parkir yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kota Tasikmalaya yang *nota bene* surat keputusan/izin tersebut dikeluarkannya oleh Pemkot Tasikmalaya *in casu a quo* Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kota Tasikmalaya merupakan dan ada dalam yuridiksi Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan *a quo* seharusnya diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara di Bandung, bukan dan tidak diajukan melalui Pengadilan Negeri Tasikmalaya ini;
2. Bahwa, selain itu gugatan Penggugat *plurium litis consortium* karena gugatan Penggugat dalam halaman 4 butir angka 10, menyebutkan/melibatkan Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kota Tasikmalaya, akan tetapi dalam gugatan *a quo* Pemkot Tasikmalaya cq. Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kota Tasikmalaya tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini, akibatnya gugatan Penggugat kurang pihak/tidak lengkap para pihaknya sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 716K/SIP/1973 Tanggal 5 September 1973).
3. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) sebab telah mencampuradukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, sebagaimana termuat pada halaman 4 gugatan jo. halaman 6 provisi dimana disatu pihak mempermasalahkan surat perjanjian yang telah habis masa berlaku kontraknya, tetapi di lain pihak juga mempermasalahkan:
 - a. Pembongkaran instalasi perparkiran milik Penggugat dan "mengusir" Penggugat segera menyerahkan pengelolaan parkir kepada Turut Tergugat;

Hal. 12 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



- b. Menuduh Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara "mengambil alih pengelolaan lahan parkir";
Hal tersebut melanggar syarat formal sahnya gugatan, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, *vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 842K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987;
4. Bahwa, tidak ada sinkronisasi antara posita dengan petitum, sebab dalam posita halaman 2, 3 dan 5 memuat materi "Perjanjian (wanprestasi) akan tetapi dalam petitum khusus dalam Provisi halaman 6 meminta:
 - a. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan Penggugat berupa pembongkaran seluruh sistem instalasi pengelolaan parkir di kawasan Plaza Asia dan kawasan Tee Jay *Water Park*;
 - b. Menangguhkan pelaksanaan operasional pengelolaan parkir di kawasan Plaza Asia dan kawasan Tee Jay *Water Park* yang *nota bene* petitum tersebut masuk dalam kualifikasi "Perbuatan melawan hukum";
5. Bahwa gugatan Penggugat diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak dan tidak berkepentingan (*gemis aanhoedanigheid*), sebab berdasarkan Akta Notaris Zamri di Jakarta Nomor 17 Tanggal 14-01-2005 jo. Nomor 2 tanggal 20-07-2005 jo. Akta Notaris Derajat Darmadji di Jakarta yang bertindak sebagai Direktur PT. Mandala Putra Abadi adalah Eguh Pamedaradi Nurasto berkedudukan di Jakarta, jadi bukan Penggugat *a quo*, Demikian pula kedudukannya tidak di Tasikmalaya tetapi di Jakarta (analog Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 601K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977), sehingga Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 36 dan Nomor 48 disinyalir cacat hukum;
6. Bahwa, gugatan Penggugat *set aside*, karena Perjanjian Kerjasama Nomor 36 Tahun 2008 dan Nomor 48 tahun 2011, sejak 1 Januari 2009 sampai dengan 31 Desember 2013, sudah dipenuhi sepenuhnya oleh Peggugat dan sudah selesai serta Perjanjian tersebut telah berakhir, sedangkan yang dituntut dalam gugatan Penggugat merupakan rencana apakah diperpanjang atau berakhir;

Dalam Rekonvensi Turut Tergugat;

1. Bahwa, Turut Tergugat Konvensi sekarang dalam Rekonvensi disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi disebut Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat Konvensi disebut Turut Tergugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi dan Jawaban Konvensi di atas mohon untuk dianggap termuat dan dimuat dalam bagian Rekonvensi ini, karena merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan;
3. Bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi "Ketika Perjanjian Kerjasama Nomor 36 dan 48 telah berakhir 31 Desember 2013, akan tetapi Tergugat Rekonvensi telah mengambil dan memungut uang parkir dari lahan objek perjanjian antara Turut Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi, baik itu uang pungutan parkir umum, maupun "Abodemen" (pungutan parkir langganan tetap, pemilik lokasi atau mereka yang berjualan/berusaha di kawasan Plaza Asia dan Tee Jay *Park Plaza Asia*", padahal lahan atau tempat parkir tersebut telah dikelola Penggugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 6 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Asep Wachyudin jo. SPK Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013 tanggal 7 Desember 2013
4. Bahwa, Penggugat Rekonvensi yang telah menjalin kerjasama pengelolaan parkir di kawasan Asia Plaza dan Tee Jay *Water Park* dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 6 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Asep Wachyudin adalah atas dasar kesepakatan bersama sesuai Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerduta, antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi adalah telah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya, oleh karena itu pula Penggugat Rekonvensi dihitung sejak tanggal 1 Januari 2014 s.d 31 Desember 2016 berhak dan berkewajiban atas segala bentuk pengelolaan parkir tersebut sesuai yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tersebut;
5. Bahwa, akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada tanggal 1 Januari 2014 masih mengelola dan memungut uang/biaya parkir umum maupun abodemen + sejumlah Rp50.000.000,00 + Rp20.000.000,00 = Rp70.000.000,00 padahal dihitung sejak 1 Januari 2014 s.d 31 Desember 2016 hak pengelola parkir, antara lain berupa pungutan uang/biaya parkir baik umum maupun abodemen di kawasan Asia Plaza dan Tee Jay *Water Park* adalah merupakan hak Penggugat Rekonvensi, karenanya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang memungut dan menarik biaya parkir di kawasan Asia Plaza dan Tee Jar *Water Park* adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu wajib, patut dan sesuai hukum Penggugat Rekonvensi menuntut dan meminta uang hasil pungutan biaya parkir sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat Konvensi;

Hal. 14 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



6. Bahwa, selain itu Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi telah dituduh melakukan perbuatan melawan hukum (fitnah) oleh Tergugat Rekonvensi yang telah mempekerjakan karyawan Penggugat Rekonvensi dan telah mengambil alih pengelolaan lahan parkir tersebut dengan melawan hukum, akibatnya, Penggugat Rekonvensi merasa malu telah difitnah mengambil alih pengelolaan lahan parkir tersebut secara melawan hukum (*illegal*), padahal Penggugat mengelola parkir tersebut *legal* dan sah, sebaliknya Justru Tergugat Rekonvensilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*illegal*) karena pada tanggal 1 Januari 2014 telah memungut dan menarik biaya parkir di kawasan Plaza Asia dan Tee Jay Water Park yang merupakan objek Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 6 Desember 2013;
7. Bahwa, selain kerugian uang/pemungutan biaya parkir dan konsumen umum dan langganan (*abodemen*), juga pada tanggal 1 Januari 2014 tersebut Penggugat Rekonvensi telah mempekerjakan karyawan Penggugat Rekonvensi, sehingga otomatis Penggugat Rekonvensi harus membayar upah karyawan tersebut selama 1 hari x ± 62 karyawan x Rp75.000,00 = Rp4.650.000,00;
8. Bahwa, selain kerugian material tersebut, juga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian moril/imateriil akibat dituduh mengambil alih lahan parkir secara *illegal* "yang telah tersebar luas di masyarakat" dan media massa, oleh karena itu patut, wajib dan sesuai hukum Penggugat Rekonvensi menuntut dan meminta ganti rugi immateril sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi, serta Tergugat Rekonvensi harus meminta maaf dan merehabilitasi nama baik Penggugat Rekonvensi secara terbuka pada media massa surat kabar yang terbit di Jawa Barat dan Priangan Timur 3 kali berturut-turut dalam halaman muka;
9. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak illusioner dan khawatir Tergugat Rekonvensi akan memindahtangankan/membebani hak miliknya, maka Tergugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Tasikmalaya meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan hak milik Tergugat Rekonvensi dengan segala turutannya yang ada di lingkungan Plaza Asia, untuk lebih lengkapnya akan diajukan dalam permohonan tersendiri;



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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan hak milik Tergugat Rekonvensi tersebut;
3. Menyatakan, sah dan mempunyai kekuatan mengikat surat Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 6 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Asep Wachyudin tersebut;
4. Menyatakan, Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan, Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi berupa:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp74.650.000,00 (tujuh puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
 - b. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian material dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.074.650.000,00 (satu miliar tujuh puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai, kontan, sekaligus paling lambat 8 hari sejak putusan dijatuhkan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk meminta maaf dan merehabilitasi nama baik dan kehormatan Penggugat Rekonvensi secara terbuka pada harian Surat Kabar "Pikiran Rakyat", "Radar Tasikmalaya" dan "Kabar Priangan" 3 kali berturut-turut;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara,

Atau:

Et aequo et bono;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Tsm. tanggal 6 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi
 - a. Dalam Provisi:
 - Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - b. Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;



c. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi dalam hal pengelolaan lahan parkir di lahan milik Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 36 tertanggal 11 Desember 2008 dan Akta Nomor 48 tertanggal 16 Februari 2011 adalah telah berakhir, sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama yaitu berakhir tanggal 31 Desember 2013;
- Menyatakan sah menurut hukum Turut Tergugat adalah sebagai pengelola perparkiran di lahan parkir milik Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Akta Nomor 12 tertanggal 6 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Asep Wachyudin, S.H., Notaris di Kota Tasikmalaya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji/wanprestasi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selebihnya;
- Membebaskan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini hingga sekarang sebesar Nihil;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.301.000,00 (satu juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 397/Pdt/2014/PT.Bdg. tanggal 21 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2014, diajukan permohonan kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 17 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.G/2014/PN.Tsm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 5 Januari 2015, namun Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

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

- I. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung sebagai *Judex Facti* merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), karena hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanpa memberi pertimbangan sendiri;
 1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum dan telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama, padahal pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya, maka putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan seluruhnya;
 2. Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:
"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan";
 3. Bahwa selain itu pula, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

Hal. 18 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup.

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

4. Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

II. Perihal Petitium keempat tentang menyatakan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008 dan Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011;

1. Bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah perbuatan ingkar janji yang didasarkan pada perbuatan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang menyerahkan pengelolaan lahan parkir kepada Turut Tergugat, sebagaimana dalam suratnya Nomor. 011/SKL-BOD/PA/XII/13 tanggal 4 Desember 2013 dan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013, tanggal 7 Desember 2013, tanpa memberikan hak prioritas dan/atau opsi pertama kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk memperpanjang kerjasamanya sebagaimana tercantum di dalam kesepakatan dan klausula Perjanjian Kerjasama Pasal 3 ayat (2) Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008 dan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011 yang menyatakan tegas: “bahwa Pihak kedua mendapatkan prioritas dan/atau opsi pertama untuk diperpanjang kerjasama pengelolaan lahan parkir tersebut di atas”;

2. Bahwa sebagaimana dalam suratnya Nomor 46/R-P/Dir-MPAK/VIII/2013, tanggal 22 Agustus 2013 Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah meminta kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat agar menghormati dan menghargai Perjanjian Kerjasama

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati, bahkan secara formil Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat telah mengajukan permohonan agar Perjanjian Kerjasama pengelolaan parkir untuk diperpanjang;

3. Bahwa namun dengan demikian, Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat tetap menyerahkan pengelolaan lahan parkir kepada Turut Tergugat, sebagaimana dalam suratnya Nomor 011/SKL-BOD/PA/XII/13 tanggal 4 Desember 2013 dan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 001/SPK/RO-PA/XII/2013, tanggal 7 Desember 2013, tanpa memberikan hak prioritas dan/atau opsi pertama kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat untuk memperpanjang kerjasamanya *a quo* dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
4. Bahwa dengan telah disepakatinya Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008 dan Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011 maka Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata) bahwa perjanjian-perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang di tentukan oleh Undang-Undang (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata);
5. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dengan menyatakan sebagai tidak patut, melanggar moral, dan keadaan tidak seimbang yang disebabkan adanya itikad tidak baik karena adanya ketidakcakapan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam melaksanakan perparkiran yang dilakukan secara tidak profesional dan bertanggung jawab, yang mana sebenarnya hal tersebut merupakan alasan (*oorzaak*) dari pada perjanjian yang harus dipertimbangkan apakah "*geoorloofd*" atau "*ongeoorloofd*";
6. Bahwa secara hukum, hal yang berkaitan dengan kepatutan, moral, dan keadaan tidak seimbang yang disebabkan adanya itikad tidak baik karena ketidakcakapan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam melaksanakan perparkiran yang dilakukan secara tidak profesional dan bertanggung jawab dalam perjanjian ini - *quad non* - merupakan suatu keadaan yang dinilai pada saat pelaksanaan perjanjian diadakan atau dibuat, sehingga menurut Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat bahwa "*geoorloofde oorzaak*" sebagai salah satu unsur mutlak untuk sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1320 KUH Perdata juncto.Pasal 1337 KUH Perdata ada dalam

Hal. 20 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/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)



- Perjanjian Kerjasama Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008 dan Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tanggal 16 Februari 20011 *a quo*;
7. Bahwa oleh karenanya, dalam hal ini yang dimaksud oleh *Judex Facti* tingkat pertama mengenai “alasan yang diperbolehkan” (*een geoorloofd oorzaak*) berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata karena apa yang dipertimbangkan secara yuridis merupakan suatu tujuan bersama, (*gezamenlijke doel*) dari kedua belah pihak atas dasar mana kemudian didakan perjanjian tersebut dan bukan merupakan hal yang mengenai akibat pada waktu pelaksanaan perjanjian;
 8. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama terbukti harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- III. Perihal petitum kelima tentang menghukum Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat untuk memberikan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan kerjasama pengelolaan lahan parkir di kawasan Plaza Asia dan di kawasan Tee Jay *water Park* kepada Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat;
1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* adalah keliru dan salah serta telah menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, terutama dalam pertimbangannya halaman 51 putusan Nomor 01/pdt.g/2014/PN.Tsm., yang menyatakan “terhadap ketentuan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 36 dan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tentang pihak kedua mendapatkan prioritas dan/atau opsi pertama untuk perpanjangan kerjasama pengelolaan lahan parkir adalah bentuk standar kontrak yang tidak harus atau tidak wajib dipenuhi untuk kelanjutan perpanjangan kerjasama tersebut oleh karena atas ketentuan Pasal 3 ayat (2) tersebut masih memerlukan penjelasan normative dari perbuatan hukum para pihak sebagai persyaratan standar karena tanpa memperhitungkan suatu keadaan yang nyata dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yang telah dilalui terdapat ketidakseimbangan atas keadaan tidak seimbang yang nyata yaitu Penggugat Konvensi yang termasuk tidak layak dan cakap dalam melakukan kewajibannya dalam pengelolaan lahan parkir di kawasan Plaza Asia dan telah menaikkan tarif parkir progresif tanpa sepengetahuan Tergugat Konvensi”;
 2. Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat sangat keberatan karena menurut Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat hal tersebut bertentangan dengan



ketentuan Pasal 1342 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran”;

Dan bahwasanya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan pula secara *fair* Bukti dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, mengenai bantahan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai “Penggugat telah menaikkan tarif parkir progresif”;

Oleh karena :

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 36, dan Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 48, ditentukan “bahwa tarif parkir dan perubahannya ditentukan oleh Pihak Kedua (i.c Penggugat) dan diketahui oleh Pihak Pertama (i.c Tergugat) dengan memperhatikan kelayakan tarif terhadap konsumen”;

- Bahwa, dengan demikian mengenai tarif parkir dan perubahannya merupakan kewenangan Penggugat tanpa harus mendapatkan persetujuan dan kesepakatan Tergugat. Tergugat dalam hal ini hanya mengetahui saja untuk menyesuaikan manajemen *fee* yang akan diterima oleh Tergugat setelah terjadinya perubahan tarif parkir;
- Bahwa, namun demikian, Penggugat sebagai pengusaha yang menjunjung etika bisnis, tetap memperhatikan etika dalam berbisnis, yang mana dalam menentukan perubahan tarif progresif jauh sebelumnya (sebelum diberlakukan) telah dibicarakan (dimusyawarahkan), baik dengan Tergugat maupun dengan Pemerintah Kota Tasikmalaya. Perubahan tarif progresif tersebut dilakukan bukan semata-mata untuk mencari keuntungan bagi semua pihak tetapi juga untuk meningkatkan pelayanan, kenyamanan dan keamanan pemakai lahan parkir;

(*Vide* Bukti P-11 dan Bukti P- 12 ; mengenai Surat Nomor 016/SKL-BOD/PA/X/2012 tertanggal 24 Oktober 2012 tentang Jawaban Perubahan Tarif Parkir, dan surat Nomor 28/SP/R-P/Dir-MPAK/V/2013 tertanggal 23 Mei 2013 tentang pemberitahuan *Fee Parking* Mei- Juni 2013);

- Bahwa, fakta yang tidak terbantahkan, penerapan tarif progresif masih tetap diberlakukan oleh pengelola parkir yang sekarang (Turut Tergugat) dan hal tersebut sama sekali tidak ditolak oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat, bahkan sebaliknya dengan adanya tarif progresif tersebut Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat menerima

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



keuntungan (*management fee*) yang jauh lebih besar bila dibandingkan dengan keuntungan sebelum diberlakukan tarif progresif;

3. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa hal mengenai keadaan tidak seimbang merupakan suatu keadaan yang dinilai pada saat pelaksanaan perjanjian, yang tidak tunduk pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1337 KUH Perdata, sehingga tidak menghilangkan sifat mengikatnya perjanjian sebagai mana tertuang dalam ketentuan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 36 dan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 48 tentang Pihak Kedua Mendapatkan Prioritas dan/atau Opsi Pertama Untuk Perpanjangan Kerjasama Pengelolaan Lahan Parkir;
 4. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama mengenai petitum ke-5 terbukti harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- IV. Perihal Petitum Keenam Tentang Menghukum Termohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding Untuk Ganti Rugi;
- Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka menurut hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1245 KUHPerdata, Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat wajib membayar ganti rugi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan bahwa Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Parkir di lahan miliknya antara Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 36 tanggal 11 Desember 2008 dan Akta Nomor 48 tanggal 16 Februari 2011 telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2013;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terbukti *wanprestasi* sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* yaitu karena tidak profesional dalam mengelola parkir dan hal itu telah ditegur;

Bahwa alasan kasasi yang lainnya 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 kesalahan penerapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 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 **RIZAL ARDIANSYAH** tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RIZAL ARDIANSYAH** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 28 Oktober 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./ Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./ H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Hal. 24 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00
=====	

Panitera Pengganti,
ttd./

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 1206 K/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)