



**PUTUSAN**  
Nomor 2152 K/Pdt/2014

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

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

**H. HARMON HABIB**, bertempat tinggal di Jalan Pasundan Nomor 56-A, Kelurahan Sei Putih, Kecamatan Medan Petisah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hermansyah, S.H. dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Balam Nomor 44-A, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2014.

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;**

m e l a w a n

**HUSNI GUNAWAN**, Selaku diri sendiri dan Direktur Utama PT. Gunung Karya Kencana Sentosa (PT. GKKS) yang berkedudukan di Jalan Orion Nomor 5, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Kirana Nomor 30, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2014.

**Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2001, antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pemesanan 1 (satu) Unit Kios, ukuran 2,15 m x 6,00 m yang terletak di LT. I Blok B Nomor 001, Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan di Jalan Kota Baru, dimana Penggugat sebagai Pedagang dan Tergugat sebagai Pengelola Pasar Petisah Tahap II Kota Medan, dengan harga Rp227.500.000,00 (dua ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang pembayarannya dilakukan dalam 6 (enam)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap, sesuai dengan pasal 2 (dua) Surat Perjanjian Pemesanan Kios tersebut;

2. Bahwa terhadap kesepakatan tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yaitu 6 (enam) tahap pembayaran, antara lain:
  1. (30 %) = Rp68.250.000,00 (enam puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), pada waktu penandatanganan perjanjian, dibayar tanggal 10 Januari 2001;
  2. (15%) = Rp34.125.000,00 (tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), pada waktu pekerjaan pondasi semi basement, dibayar tanggal 16 Juni 2001;
  3. (15%) = Rp34.125.000,00 (tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), pada waktu pengecoran LT. I, dibayar tanggal 10 September 2001;
  4. (15%) = Rp34.125.000,00 (tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), pada waktu pengecoran LT. II, dibayar tanggal 31 Januari 2002;
  5. (15%) = Rp34.125.000,00 (tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), pada waktu pekerjaan atap (kap) bangunan, dibayar tanggal 17 Desember 2002;
  6. (10%) = Rp22.750.000,00 (dua puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), pada waktu serah terima kunci (selesai), dibayar tanggal 20 November 2004;
3. Bahwa Tergugat telah melakukan serah terima kunci kios dan penyelesaian administrasi pada tanggal 02 Agustus 2004 kepada Penggugat, dengan demikian menurut hukum, kios tersebut telah menjadi Hak Penggugat untuk melakukan kegiatan usaha;
4. Bahwa setelah terjadi serah terima kunci kios tersebut, maka hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bukan lagi mengenai kepemilikan kios, namun hubungan hukum antara Pedagang (Penggugat) dan Pengelola Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan (Tergugat), karena kios tersebut telah dijual Tergugat kepada Penggugat;
5. Bahwa pada mulanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berjalan baik, dimana Tergugat berkewajiban melakukan Perawatan, Perbaikan serta melakukan penambahan sarana dan prasarana serta memberikan rasa keamanan dan nyaman kepada Penggugat untuk menjalankan aktivitasnya;

Hal. 2 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap hal tersebut, Penggugat dikenakan biaya perawatan/ maintenance yang ditetapkan Tergugat sebesar Rp420.000,00 (empat ratus dua puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kontribusi Rp120.000,00;
  - b. Perawatan Rp60.000,00;
  - c. Kebersihan Rp90.000,00;
  - d. Keamanan Rp100.000,00;
  - e. Lampu Rp60.000,00;
7. Bahwa Penggugat beritikad baik dengan membayar biaya perawatan/ maintenance kepada Tergugat setiap bulannya sesuai dengan yang ditetapkan Tergugat;
8. Bahwa meskipun Penggugat membayar biaya perawatan/Maintenance, namun Penggugat tidak melihat adanya peran aktif dari Tergugat untuk merealisasikan tugas dan tanggungjawabnya sebagai Pengelola Pasar Petisah Tahap II Medan, hal ini dibuktikan dengan:
  - a. Tidak terawatnya gedung, berupa banyaknya kebocoran bila terjadi hujan. Hal ini sangat berdampak pada pedagang untuk segera memindahkan barang dagangannya agar tidak rusak kena air hujan;
  - b. Kurang maksimalnya kebersihan;
  - c. Kurangnya keamanan dan kenyamanan dengan masih banyaknya pedagang kaki lima, pedagang asongan dan pengamen yang sangat meresahkan Pedagang dalam melakukan kegiatan usaha;
9. Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat melalui wadah organisasi Persatuan Pedagang Pasar Tradisional Medan (P3TM), sudah menyampaikan keberatannya kepada Tergugat dan memohon agar membuat Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, mengenai Hak dan Kewajiban kedua belah pihak, namun Tergugat tidak menanggapi bahkan Tergugat terkesan tidak memperdulikan permohonan tersebut;
10. Bahwa Penggugat kemudian pernah mengajukan perkara *a quo* kepada Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, Pemerintah Kota Medan dan Komisi C DPRD Kota Medan untuk dapat dilakukan mediasi mengenai biaya perawatan/ maintenance dan kemudian dituangkan dalam satu perjanjian bersama;
11. Bahwa hasil kesimpulan mediasi tersebut salah satunya untuk membuat perjanjian antara Tergugat dan Penggugat konsep yang diberikan Perwakilan Pedagang LT. 1 Tahap II Pasar Petisah Kota Medan akan segera dikaji dan dikoreksi untuk dibahas kembali bersama-sama dalam

Hal. 3 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 10 (sepuluh) hari, untuk disepakati dan ditanda tangani dihadapan Notaris, namun sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, hasil mediasi tersebut juga tidak dilaksanakan Tergugat;

12. Bahwa karena Tergugat tidak bersedia/tidak beritikad baik untuk membahas dan membuat surat perjanjian mengenai biaya perawatan/maintenance, padahal surat perjanjian mengenai biaya perawatan/maintenance adalah kesepakatan bersama dari hasil rapat yang telah dilakukan, oleh sebab itu Penggugat tidak lagi membayar biaya perawatan/maintenance sampai adanya surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat mengenai hak dan kewajiban tentang biaya perawatan/maintenance;
13. Bahwa selanjutnya, Tergugat dengan sengaja melakukan penutupan kios milik Penggugat secara sepihak dan melawan hukum pada hari Sabtu Malam, tanggal 07 Juli 2012, tanpa ada pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat dengan alasan Penggugat tidak melunasi biaya maintenance dan AC;
14. Bahwa Penggugat baru mengetahui penutupan kios secara sepihak yang dilakukan Tergugat, pada saat hendak membuka kiosnya, tepatnya hari minggu pagi, tanggal 08 Juli 2012 dan mendapati kios tersebut sudah dalam keadaan ditutup triplek sehingga Penggugat tidak dapat melakukan aktivitas dan kemudian Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Penutupan Kios dari Tergugat melalui Satpamnya yang bernama "Susianto" bersama 7 (tujuh) rekan kerjanya, serta melarang Penggugat untuk membuka kiosnya;
15. Bahwa akibat dari penutupan kios milik Penggugat yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat, Tergugat juga menempatkan SATPAM setiap harinya secara bergantian agar Penggugat dipastikan tidak dapat membuka dan beraktivitas di dalam kios tersebut;
16. Bahwa akibat penutupan kios tersebut, Penggugat kehilangan mata pencaharian sehari-hari untuk menghidupi keluarganya dan harus menanggung kerugian baik Moril dan Materil akibat perbuatan Tergugat;
17. Bahwa penutupan kios milik Penggugat secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat melakukan tindakan yang seharusnya merupakan wewenang Peradilan;
18. Bahwa tindakan Tergugat melakukan penutupan kios milik Penggugat secara sepihak dari sejak tanggal 07 Juli 2012 s/d 09 Oktober 2012 telah menimbulkan kerugian baik Moril dan Materil yang sangat dirasakan oleh Penggugat. Kerugian Moril berupa tercemarnya nama baik Penggugat apalagi pada saat penutupan kios tersebut Penggugat sebagai Ketua

Hal. 4 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persatuan Pedagang Pasar Tradisional Sumatera Utara (P3TSU) yang sebelumnya bernama (P3TM) juga Tergugat membuat tulisan-tulisan di media Koran yang diberitakan selama 3 (tiga) hari berturut-turut, serta menempelkan tulisan-tulisan di depan kios Penggugat;

19. Bahwa sedangkan kerugian Materil Penggugat antara lain : kehilangan mata pencaharian, menanggung beban biaya barang-barang yang tersimpan di dalam kios kepada pihak lain, kehilangan para pelanggan tetap, apalagi dengan adanya tulisan-tulisan yang ditempelkan Tergugat tepat di depan kios Penggugat (hal ini menyebabkan turunya rasa kepercayaan pelanggan serta omset yang hilang pada saat penerimaan anak sekolah dan menjelang hari raya Idul Fitri yang biasanya tingkat penjualan tinggi), dan menanggung biaya perkara dalam menyelesaikan permasalahan ini;

20. Bahwa besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp3.795.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) yang rinciannya sebagai berikut:

- |                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| a. Kerugian Moril                           | Rp2.000.000.000,00 |
| b. Kerugian Materil berupa:                 |                    |
| 1. Kerusakan barang-barang dagangan sebesar | Rp30.000.000,00    |
| 2. Barang Daluarsa (Model sudah Berganti)   | Rp200.000.000,00   |
| Kehilangan Mata Pencaharian Rp5.000.000,00  |                    |
| X 93 hari                                   | Rp465.000.000,00   |
| 3. Kehilangan Pelanggan                     | Rp1.000.000.000,00 |
| 4. Biaya Pengurusan Perkara                 | Rp100.000.000,00   |

21. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata yang pada pokoknya berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" (*vide* : KUHPdata);

22. Bahwa dengan demikian, atas uraian di atas maka terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat, karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

23. Bahwa untuk menjamin agar gugatan yang dimajukan Penggugat tidak hampa/nihil, maka sangat beralasan hukum harta kekayaan Tergugat baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak untuk diletakkan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) berupa:

- a. Sebidang tanah berikut rumah toko, beralamat di Jalan Orion Nomor 5, Kota Medan;

Hal. 5 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sebidang tanah berikut bangunan rumah, yang beralamat di Jalan Perpustakaan Nomor 15, Kota Medan;

24. Bahwa patut diduga Tergugat tidak akan melaksanakan perkara *a quo* ini, oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat secara tunai dan kontan akibat dari keterlambatan tersebut;

25. Bahwa dalil-dalil dalam Surat Gugatan ini merupakan dalil-dalil yang tidak dapat dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai suatu putusan yang isinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi ke Mahkamah Agung;

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

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp1.795.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai dan kontan kepada Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Moril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sebagai akibat tercemarnya nama baik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat secara tunai dan kontan apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Hal. 6 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Dalam Eksepsi:

I. Tentang Perubahan Gugatan.

- Bahwa sesuai dengan Relas panggilan tertanggal 11 Januari 2013 yang di panggil adalah Husni Gunawan selaku diri sendiri dan Direktur Utama PT. GKKS;
- Bahwa selanjutnya Husni Gunawan mengahdiri persidangan untuk diri sendiri dan tidak untuk dan atas nama PT. GKKS sebab Husni Gunawan sudah tidak lagi berada pada PT. GKKS;
- Bahwa selanjutnya dilaksanakan sidang perkara pokok pada tanggal 22 Januari 2013 dengan acara pembacaan gugatan dan dianggap telah dibaca untuk selanjutnya sidang akan dilaksanakan pada tanggal 13 Maret 2013 dengan acara jawaban dari Tergugat;
- Bahwa kenyataanya pada tanggal 13 Maret 2013 yang seharusnya acara persidang penyerahan jawaban dari Tergugat (Husni Gunawan), berubah menjadi perubahan gugatan yang dimajukan oleh Penggugat;
- Bahwa pada awalnya Penggugat memajukan gugatan terhadap PT. GKKS dan Husni Gunawan selaku Direktur Utama dengan perubahan gugatan dengan suratnya tertanggal 10 Maret 2013 gugatan berubah menjadi "Tergugat PT. GKKS";
- Bahwa dengan dilakukanya perubahan gugatan oleh Penggugat membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas serta terlarang;

II. Terlarang.

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan perubahan pada posita dan potitum sepanjang yang menyangkut harta kekayaan pribadi Husni Gunawan, maka perubahan gugatan tersebut tidak dapat diterima dengan alasan dan pertimbangan dengan adanya perubahan tersebut Husni Gunawan tidak dapat membela kepentingan dan mempertahankan hak haknya terutama atas harta kekayaanya yang dimohonkan sita jaminan tersebut dengan demikian Tergugat (Husni Gunawan ) sangat dirugikan;
- Bahwa perubahan gugatan yang dimajukan oleh Penggugat telah menyangkut pokok perkara dan telah bertentangan dengan hukum acara hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Nomor 1043 K/Sip/1971 tanggal 3

Hal. 7 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1974. Jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Nopember 1975 Nomor 226 K/Sip/1975;

## III. Tentang Mediasi.

- Bahwa merujuk relaas panggilan tertanggal 11 Januari 2013 nyata dan jelas yang dipanggil untuk bersidang adalah Husni Gunawan selaku Direktur dan sebagai diri pribadi;
- Bahwa selanjutnya dilaksanakan persidangan pada tanggal 22 Januari 2013 dan dilanjutkan dengan persidangan mediasi;
- Bahwa pada persidangan itu Husni Gunawan selaku diri pribadi telah memberikan kuasa khusus kepada Khairil Anwar, S.H. dkk dan tidak selaku untuk dan atas nama PT GKKS, sebab Husni Gunawan tidal lagi berada pada PT. GKKS;
- Bahwa pada persidangan mediasi Husni Gunawan bertindak sebagai diri pribadi dan bukan sebagai direktur Utama PT. GKKS;
- Bahwa Husni Gunawan secara tegas telah memberikan surat pernyataan yang intinya menyatakan bahwa Husni Gunawan tidak dan bukan lagi sebagai direktur PT. GKKS dan oleh karena itu dia tidak berkwalitas untuk membicarakan keberadaan PT. GKKS;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan perubahan gugatan, maka Husni Gunawan, tidak dapat menerima perubahan gugatan dengan alasan tidak dapat membela kepentingan hukumnya atas gugatan itu;

## IV. Tentang posita dengan potitum yang tidak saling mendukung (*obscuur libel*).

- Bahwa selanjutnya jika diteliti gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 21 yang menyatakan bahwa perbuatan “.....melanggar hukum” dan seterusnya akan tetapi disisi lain pada petitum gugatan poin Nomor 2 Penggugat menyatakan” Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa perbuatan melanggar hukum dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu hal jauh berbeda dengan demikian gugatan Penggugat tidak saling mendukung antara posita dengan potitum sehingga dalil gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- Bahwa demikian juga halnya dengan dalil gugatan Penggugat poin 23 halaman 5 yang menyatakan “bahwa patut diduga Tergugat tidak akan melaksanakan perkara *a quo* ini” dstnya, akan tetapi Penggugat pada potitum menyatakan “...apabila lalai melaksanakan isi putusan dstnya (*vide* hal. 5 poin Nomor 6);

Hal. 8 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014





- Bahwa melaksanakan perkara dengan melaksanakan isi putusan adalah suatu hal yang jauh berbeda;
- Bahwa melaksanakan perkara adalah suatu proses persidangan dalam penyelesaian perkara, sedangkan menjalankan isi putusan adalah menjalankan amar suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) dengan demikian antara posita dan potitum gugatan Penggugat telah tidak saling mendukung;
- Bahwa selanjutnya pengugat menyatakan di dalam petitumnya terutama poin Nomor 8, yaitu menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, akan tetapi pada posita gugatan “tidak ada” dalil yang menyatakan bahwa Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, maka posita dan petitum Penggugat tidak saling mendukung;
- Bahwa dari uraian yang telah diuraikan diatas maka sangat beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa hal hal yang telah dikemukakan pada konvensi secara *mutatis mutandis* dianggap juga dimasukan pada rekonvensi;
- Bahwa akibat Tergugat dalam Rekonvensi telah ingkar janji (Wanprestasi) atas “surat perjanjian pemesanan kios tertanggal 10 Januari 2001” maka Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian, terutama Tergugat dalam Rekonvensi tidak membayar biaya *maintanance* dan biaya AC sentral yang hingga sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp50.707.000,00 (lima puluh juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

a. Biaya AC Sentral.

- |                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Tahun 2007 bulan Juni sampai dengan<br>BulanDesember     | Rp2.490.000,00; |
| 2. Tahun 2008 bulan Januari sampai dengan<br>bulan Desember | Rp4.513.000,00; |
| 3. Tahun 2009 bulan Januari sampai dengan<br>bulan Desember | Rp4.593.000,00; |
| 4. Tahun 2010 bulanJanuari sampai dengan<br>bulan Desember  | Rp4.996.000,00; |
| 5. Tahun 2011 bulan Januari sampai dengan<br>bulan Desember | Rp5.856.000,00; |
| 6. Tahun 2012 bulan Januari sampai dengan<br>bulan Desember | Rp5.856.000,00; |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## b. Biaya *Maintanance*:

1. Tahun 2008 bulan Juni sampai dengan  
bulan Desember Rp3.780.000,00;
  2. Tahun 2009 bulan Januari sampai dengan  
bulan Desember Rp5.040.000,00;
  3. Tahun 2010 bulan Januari sampai dengan  
bulan Desember Rp5.040.000,00;
  4. Tahun 2011 bulan Januari sampai dengan  
bulan Desember Rp5.040.000,00;
  5. Tahun 2012 bulan Januari sampai dengan  
Bulan Desember Rp5.040.000,00;
- Jumlah Total Adan B adalah sebesar Rp50.707.000,00 (lima puluh juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah);

- Bahwa selanjutnya akibat Tergugat dalam Rekonvensi telah wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Pemesanan Kios tanggal 10 Januari 2001, khususnya Pasal 8, maka sangat beralasan hukum kios yang dikuasai oleh Tergugat dalam Rekonvensi yaitu kios Nomor 001 Blok B di Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan, dilakukan penutupan sampai Tergugat dalam Rekonvensi mau membuat dan menanda tangani surat perjanjian pemakaian kios yang dibuat oleh Notaris yang berwenang untuk itu serta materi perjanjian pemakaian kios yang sama dengan para pemegang hak sewa lainnya yang berada pada proyek pasar Petisah Tahap II Medan;
- Bahwa akibat adanya gugatan Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi dimana Penggugat dalam Rekonvensi selaku suatu perusahaan yang berbadan hukum telah mengalami kerugian terutama para relasi bisnis Penggugat dalam Rekonvensi telah berkurang dan untuk itu secara moril Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- Bahwa untuk nantinya agar gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak sia-sia atau hampa, maka sangat beralasan hukum Penggugat dalam Rekonvensi mohon sita jaminan atas harta benda tidak bergerak milik Tergugat dalam Rekonvensi terutama satu bidang tanah beserta satu unit bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Pasundan Nomor 56.A Medan;

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

Hal. 10 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah wanprestasi terhadap surat perjanjian pemesanan kios tanggal 10 Januari 2001;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya maintance dan biaya Ac sentral sebesar Rp50.707.000,00 (lima puluh juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian moril sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk menutup kios Nomor 001 Blok B di Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan sampai diperbuatnya akte pernjjian pemakaian kios dihadapan Notaris dengan Materi yang sama dengan para pemegang hak sewa kios di Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan;
- Atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 725/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 17 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp892.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh dua juta rupiah) kontan kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian moril sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat secara tunai dan kontan apabila lalai melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal. 11 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp236.000,00 (dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 393/PDT/2013/PT.MDN tanggal 5 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Juli 2013 Nomor 725/Pdt.G/2012/PN-Mdn yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 27/Pdt/Kasasi/2014/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 28 April 2014, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban

Hal. 12 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Mei 2014;

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

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

- I. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Salah Dan Keliru Dalam Menerapkan Hukum.
  1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Nomor 393/PDT/2013/PT.MDN tertanggal 05 Maret 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 725/Pdt.G/2012/PN.Mdn tertanggal 17 Juli 2013, telah nyata-nyata salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan mempertimbangkan kembali Perkara *a quo* yang sudah diputuskan oleh Pengadilan dan putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap dan hal ini sangat merugikan Pemohon Kasasi;
  2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah salah dan keliru menerapkan hukum dengan tidak cermat membaca Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt/G/2009/PN. Mdn tertanggal 20 Januari 2010, dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 112/PDT/2010/PT.MDN tertanggal 15 Juli 2010, dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 375 K/Pdt/2011 tertanggal 12 September 2011, yang sudah berkekuatan hukum tetap, yang isi Putusannya menolak gugatan Penggugat dalam hal ini Pembanding/Termohon Kasasi sepanjang mengenai Pelunasan Pembayaran Kios dan *Maintenance* Kios Nomor 001 Blok B Lantai I Pasar Petisah Tahap II Medan (*vide* bukti surat P-1, P-2 dan P-3);
  3. Bahwa meskipun gugatannya ditolak dan telah berkekuatan hukum tetap, namun Pemohon Banding/Termohon Kasasi melakukan tindakan main hakim sendiri dengan cara menutup secara sepihak Kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan yang merupakan tempat usaha milik Pemohon Kasasi sejak 07 Juli 2012 s/d 09 Oktober 2012 selama 93 (sembilan puluh tiga) hari, yang menyebabkan kerugian Moril dan Materil bagi Pemohon Kasasi. (*vide* bukti surat P-4, P-5 dan P-6);

Hal. 13 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014





4. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan salah dan keliru dalam membenarkan Pembanding/Termohon Kasasi melakukan penutupan kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan secara sepihak, padahal jelas gugatan Pembanding/Termohon Kasasi ditolak dan Putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, namun Pembanding tidak menghiraukan sama sekali Putusan tersebut. (vide bukti P-1, P-2 dan P-3);

## II. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Telah Salah Dan Keliru Menilai Bukti Surat Termohon Kasasi.

5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, pada halaman 12 dikutip sebagai berikut : Menimbang, bahwa penutupan kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan, yang dikuasai Penggugat/Terbanding telah dilakukan sesuai dengan mekanisme setelah adanya kesepakatan Pembanding dan Terbanding yang difasilitasi oleh Komisi C DPRD Kota Medan, sebagaimana tertuang dalam notulen rapat dengan PT. GKKS dengan Pedagang Pasar Petisah, sesuai dengan Notulen Rapat tanggal 20 Mei 2005;
6. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah salah dan keliru, karena di dalam Notulen Rapat yang difasilitasi oleh Komisi C DPRD Kota Medan tanggal 20 Mei 2005, tidak pernah ada memperbolehkan Termohon Kasasi menutup secara sepihak kios-kios yang masih dibuka oleh Pedagang juga termasuk Kios Pemohon Kasasi yang masih buka, sesuai dengan Pasal 7 Notulen Rapat Tanggal 20 Mei 2005 menyebutkan: .... "Apabila kios tutup, pedagang harus memberitahukan secara tertulis pada PT. GKKS"..... dst. (Vide Bukti Tambahan PK-1, terlampir);
7. Bahwa Pasal 7 Notulen Rapat tanggal 20 Mei 2005 tersebut diperuntukkan bagi kios yang ditutup oleh pemiliknya, bukan kios yang buka kemudian ditutup sepihak oleh Pengelola/Termohon Kasasi;

## III. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Tidak Objektif Dalam Menilai Fakta Dan Bukti Para Pihak.

8. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 13 alinea 2, dikutip sebagai berikut : Menimbang, bahwa bukti surat T-III berupa perincian biaya *maintenance* Kios Blok B (Harmon Habib) yang membuat tentang perincian biaya *maintenance* yang merupakan kewajiban Penggugat/Terbanding untuk membayarkan kepada Tergugat/ Pembanding, sebagai realisasi/tindak lanjut dari ketentuan yang ada



dalam Pasal 8 Perjanjian Pemakaian Kios di Proyek Pasar Petisah Medan;

9. Bahwa Pemohon Kasasi belum pernah menandatangani Perjanjian Pemakaian Kios di Proyek Pasar Petisah Medan, sehingga menurut hukum Perjanjian Pemakaian Kios tersebut tidak bisa dijadikan dasar untuk mewajibkan Pemohon Kasasi membayar biaya Maintenance;
10. Bahwa Perjanjian Pemakaian Kios tersebut secara hukum belum menimbulkan hak dan kewajiban, karena Pemohon Kasasi belum pernah menandatangani Perjanjian Pemakaian Kios tersebut dan hal tersebut diakui secara tegas oleh Termohon Kasasi, oleh sebab itu seharusnya bukti tambahan PB-4 (Blanko Perjanjian Pemakaian Kios Di Proyek Pasar Petisah) yang diajukan Termohon Kasasi seharusnya tidak menjadi pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, begitu juga dengan PB-5 (Blanko Kartu Hak Sewa Kios Lantai I Proyek Pasar Petisah Medan) yang juga belum pernah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi;
11. Bahwa sejak diterimanya kunci pada tahun 2004, meskipun belum ada Perjanjian Pemakaian Kios antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, namun dengan itikad yang baik Pemohon Kasasi membayar biaya Maintenance yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi. (*vide* Bukti Tambahan PK-2, terlampir);
12. Bahwa meskipun Pemohon Kasasi membayar maintenace yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi, namun Pemohon Kasasi melihat tidak adanya peran aktif dari Termohon Kasasi sebagai Pengelola Pasar Petisah Tahap II Medan untuk meralisasikan tugas dan tanggungjawabnya, hal ini dibuktikan dengan:
  - a. Tidak terawatnya gedung, berupa banyaknya kebocoran bila terjadinya hujan. Hal ini sangat berdampak pada pedagang untuk segera memindahkan barang dagangannya agar tidak rusak terkena air hujan;
  - b. Kurang maksimalnya kebersihan;
  - c. Kurangnya keamanan dan kenyamanan dengan masih banyaknya pedagang kaki lima, pedagang asongan dan pengamen yang sangat meresahkan pedagang dalam melakukan kegiatan usaha;
13. Bahwa terhadap hal tersebut telah diadakan beberapa kali rapat pembahasan biaya *maintenance*:

Hal. 15 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014



- a. Pada hari Kamis, tanggal 09 November 2006, hasil rapat pada poin 2 menyatakan : ... "Hasil kesepakatan biaya *maintenance* ini akan dituangkan dalam surat perjanjian dihadapan Notaris antara perwakilan pedagang dengan PT. GKKS yang menyangkut Hak dan kewajiban masing-masing kedua belah pihak dan diketahui oleh PD. Pasar Kota Medan.(*vide* bukti P-7);
- b. Pada hari Senin, tanggal 04 Juni 2007, kesimpulan Rapat pada poin 2 menyatakan : ... "Perjanjian antara PT. GKKS dengan Pedagang sesuai hasil rapat di BAPPEDA dan konsep yang sudah diberikan perwakilan pedagang LT.I tahap II Pasar Petisah akan segera dikaji dan dikoreksi untuk dibahas kembali bersama-sama dalam waktu 10 (sepuluh) hari untuk disepakati serta ditandatangani dihadapan Notaris.(*Vide* bukti P-8);
14. Pemohon Kasasi tegaskan bahwa hasil rapat yang telah dilaksanakan tersebut, sampai saat ini belum teralisasi dalam bentuk perjanjian tertulis yang disepakati Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, hal ini dikarenakan tidak adanya itikad baik dari Termohon Kasasi untuk membahas perjanjian tersebut;
15. Bahwa karena belum adanya kesepakatan mengenai biaya *maintenance* tersebut, maka Pemohon Kasasi tidak lagi membayar biaya *maintenance* dan menurut hukum Pemohon Kasasi belum berkewajiban membayar biaya *maintenance* dan hal inilah yang tidak dipertimbangkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan. (*vide* bukti P-7, P-8 dan P-9);
16. Bahwa PD. Pasar Kota Medan juga pernah melakukan somasi terhadap Termohon Kasasi melalui Penasehat Hukumnya kerana tidak mengindahkan tentang penertiban pedagang informal di sekeliling Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan. (*vide* Bukti Tambahan PK-3, terlampir);
- IV. Putusan *Judex Faxti* Pengadilan Tinggi Medan Tidak Objektif Dalam Menilai Fakta Dan Bukti Para Pihak.
17. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 15 poin 3, dikutip sebagai berikut : ..... Bahwa atas dasar hubungan baik yang terjadi sebelumnya, Tergugat/Pembanding telah memberi berbagai kemudahan dan keringanan kepada Penggugat/Terbanding dalam proses pemesanan kios berupa discount harga kios hingga penyerahan kunci yang dilakukan lebih awal dari prosedur yang ditetapkan kepada pemesan kios lainnya;



18. Bahwa discount harga kios yang diberikan oleh Pembanding/Termohon Kasasi kepada Terbanding/Pemohon Kasasi bukanlah merupakan kebaikan dari Termohon Kasasi namun karena:

- a. Bahwa Pemohon Kasasi merupakan salah satu pemilik kios lama yang kiosnya tersebut akan dibangun Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan oleh Termohon Kasasi;
- b. Bahwa Pemohon Kasasi merupakan Pengurus Persatuan Pedagang Pasar Tradisional Medan (P3TM) sekarang menjadi Persatuan Pedagang Pasar Tradisional Sumatera Utara (P3TSU), yang telah banyak membantu dalam melancarkan Pembangunan Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan;
- c. Bahwa oleh karena dua hal tersebut di atas maka kepada Pemohon Kasasi diberikan prioritas harga discount sebesar 25% atas satu unit ukuran 2,15 X 3 m (*vide* Bukti Tambahan PK-4, terlampir);

V. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Telah Salah Dan Keliru Menilai Bukti Tertulis Termohon Kasasi.

19. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 15 poin 4 dikutip : Bahwa sebagai pihak yang memesan kios, Penggugat/Terbanding telah sepakat untuk memenuhi ketentuan hukum sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pemesanan Kios (*vide* surat bukti T-II), oleh Karena itu secara hukum wajib tunduk dan taat pada ketentuan hukum yang telah disepakati dalam surat perjanjian *a quo*;

20. Bahwa Pemohon Kasasi telah tunduk dan taat dalam melaksanakan ketentuan hukum yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Pemesanan Kios Tanggal 10 Januari 2001, hal ini dibuktikan dengan telah dilakukannya pembayaran oleh Pemohon Kasasi sebanyak 6 (enam) termin pembayaran yang telah disepakati berjumlah Rp227.500.000,00 (dua ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (*vide* bukti tambahan PK-5, terlampir), antara lain:

1. Pembayaran pertama panjar atas pembelian kios sebesar Rp68.250.000,00 tanggal 10 Januari 2001;
2. Pembayaran kedua pada saat pengerjaan pondasi semi basement sebesar Rp34.125.000,00 tanggal 16 Juni 2001;
3. Pembayaran ketiga pada saat pengecoran LT.I sebesar Rp34.125.000,00 tanggal 10 September 2001;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pembayaran keempat pada saat pengecoran LT.II sebesar Rp34.125.000,00 tanggal 31 Januari 2002;
5. Pembayaran kelima pada saat pemasangan atap bangunan sebesar Rp34.125.000,00 tanggal 17 Desember 2002;
6. Pembayaran keenam pelunasan pada saat serah terima kunci kios dengan Bilyet Giro BNI Nomor 676817 tanggal 20 November 2004, yang diterima oleh PT. Gunung Karya Kencana Sentosa (Pembanding/Termohon Kasasi) pada tanggal 30 Oktober 2004 dan sudah ditandai lunas oleh Termohon Kasasi;
21. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi berdasarkan Surat Perjanjian Pemesanan Kios tertanggal 10 Januari 2001 telah selesai dilaksanakan oleh para pihak, hal ini dibuktikan dengan telah terpenuhinya 6 (enam) tahap pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan telah diserahkannya kunci kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan oleh Termohon Kasasi kepada Termohon Pemohon Kasasi;
22. Bahwa Surat Perjanjian Pemesanan Kios tertanggal 10 Januari 2001 antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi telah selesai dilaksanakan, sesuai dengan bunyi Pasal 8 Surat Perjanjian Pemesanan Kios : "Surat Perjanjian Pemesanan Kios ini berlaku untuk sementara selama berlangsungnya pelaksanaan pembangunan Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan dan apabila pembangunannya telah selesai demikian juga seluruh pembayaran pihak kedua telah lunas, maka akan ditingkatkan ke Surat Perjanjian Pemakaian Kios yang mencantumkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam transaksi kios tersebut yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu (vide Pasal 8 Perjanjian Pemesanan Kios);
23. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Pemesanan Kios telah selesai dilaksanakan oleh Para Pihak, maka sangat salah dan keliru Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan berdasarkan Surat Perjanjian Pemesanan Kios menyatakan penutupan kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan bukan termasuk Perbuatan Melawan Hukum;
24. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 16 poin 1 dikutip : "Bahwa setelah meneriama kunci, Penggugat/Terbanding telah menguasai dan melakukan aktifitasnya diatas kios di Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II, akan tetapi tidak melaksanakan kewajiban

Hal. 18 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014





- membayar biaya *maintenance* sesuai perjanjian yang disepakati bersama, sebagaimana diberlakukan kepada semua pemakai dan penyewa kios lainnya di Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah tahap II Medan;
25. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah salah dan keliru serta tidak cermat menyatakan setelah menerima kunci Pemohon Kasasi tidak melaksanakan kewajiban membayar *maintenance* sesuai perjanjian yang disepakati bersama, faktanya setelah penyerahan kunci kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan, Pemohon Kasasi masih membayar biaya *maintenance* sampai dengan Januari 2008 (*vide* bukti tambahan PK-2, terlampir), namun karena tidak adanya peran aktif dari Termohon kasasi terhadap tugas dan tanggungjawabnya sebagai Pengelola, juga belum direalisasikannya Perjanjian Bersama mengenai biaya *maintenance* meskipun sudah diadakan beberapa kali Rapat Pertemuan dan secara hukum belum ada kewajiban Pemohon Kasasi untuk membayar biaya *maintenance*. (*vide* Bukti P-7, P-8 dan P-9);
26. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 16 poin 2 dikutip : "Bahwa ketentuan membayar biaya *maintenance* merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh semua pemakai hak sewa kios di Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan tersebut diantaranya Penggugat/ Terbanding, sebagai biaya operasional dalam bentuk royalti dan biaya pemakaian listrik oleh semua pemakai/penyewa kios di Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II, untuk selanjutnya pihak pihak Tergugat/Pembanding selaku pengelola Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan membayar biaya royalti dimaksud kepada Pemerintah Kota Medan dan biaya pemakaian listrik kepada PLN (*vide* surat bukti T-4 dan surat bukti T-5);
27. Bahwa senyata-nyatanya Termohon Kasasi yang tidak beritikad baik untuk merealisasikan perjanjian mengenai biaya *maintenance* sesuai bukti P-7, bukti P8 dan bukti P-9, dan untuk pemakaian listrik setiap kios termasuk kios Pemohon Kasasi membayar sendiri tagihan listrik kepada PLN setiap bulannya, hal ini dikarenakan setiap kios terdapat meteran listrik sendiri-sendiri. (*vide* bukti tambahan PK-6, terlampir);
28. Bahwa Pemohon Kasasi juga membayar sendiri biaya pemasukan arus listrik PLN ke kios Pemohon Kasasi. (*vide* bukti tambahan, PK- 7, terlampir);
29. Bahwa mengenai AC Sentral, semenjak dipasangnya AC Sentral tersebut, Pemohon Kasasi tidak pernah menikmatinya, karena AC Sentral tersebut



tidak sampai di kios Pemohon Kasasi, dan hal ini juga sudah sering disampaikan kepada Termohon Kasasi sebagai Pengelola, namun Termohon Kasasi selalu beralasan karena kios berada di ujung maka AC Sentral tidak sampai, namun Pemohon Kasasi tetap membayar AC Sentral tersebut (vide bukti tambahan, PK- 8, terlampir), namun karena sampai dengan rapat terakhir pada hari senin, tanggal 04 Juni 2007 (vide bukti P-8) mengenai Perjanjian Mengenai Hak dan Kewajiban antara Pedagang dan Pengelola Pasar Petisah Tahap II Medan tidak terealisasi, maka Pemohon Kasasi tidak lagi membayar biaya AC Sentral tersebut, karena secara hukum Pemohon Kasasi belum berkewajiban membayar biaya AC Sentral tersebut dengan alasan Pemohon Kasasi tidak pernah menikmati AC Sentral tersebut dan belum adanya Perjanjian tentang hal tersebut;

30. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 16 poin 3 dan 4 dikutip : .... Bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding tidak bersedia memenuhi kewajibannya membayar *maintenance*, oleh karenanya Tergugat/Pembanding memberi teguran dalam bentuk surat peringatan I, II dan III, ..... Bahwa walaupun telah memberikan Surat Peringatan I, II dan III ternyata Penggugat/Terbanding tidak mengindahkannya, sehingga pihak Tergugat/Pembanding melakukan penutupan kios Nomor 001 Blok B Lantai I Pasar Petisah Tahap II Medan, yang dilakukan dengan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Surat Perjanjian Pemakaian Kios;
31. Bahwa telah diterangkan sebelumnya bahwa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi belum pernah menandatangani Perjanjian Pemakaian Kios, sehingga Pasal 8 Surat Perjanjian Pemakaian Kios tersebut belum mewajibkan Pemohon Kasasi untuk membayar biaya *maintenance* dan faktanya Termohon Kasasi tidak bersedia membuat Perjanjian Mengenai Biaya *Maintenance* dengan rincian Hak dan Kewajiban kedua belah pihak (Pedagang dan Pengelola Pasar Petisah Tahap II Medan). (Vide Bukti Surat P-7, P-8 dan P-9);
32. Bahwa Termohon Kasasi tidak pernah memberikan Surat Peringatan I, II dan III kepada Pemohon Kasasi sampai dengan terjadinya penutupan kios sepihak Nomor 001 Blok B Lantai I Pasar Petisah Tahap II Medan oleh Termohon Kasasi;
33. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan, halaman 17 alinea 3 dikutip : "Menimbang, bahwa membaca putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 725/Pdt.G/2012/PN-Mdn tanggal 17 Juli 2013 pada

Hal. 20 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014



halaman 34, alinea ke-lima yang menyatakan : “..... apabila dicermati bukti bukti surat P-1 s/d P-3 putusan perkara antara PT. GKKS terhadap Penggugat telah ditolak, sehingga Pengugat (Harmon Habib) adalah sebagai pihak yang berhak atas kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan adalah pertimbangan yang tidak cermat dan terlalu sumir ..... dst;

34. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Medan tidak cermat dan terlalu sumir salah dan keliru, hal ini dikarenakan bahwa terbukti antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dalam Perjanjian Pemesanan Kios tertanggal 10 Januari 2001 telah selesai dilaksanakan kedua belah pihak dan perjajian tersebut berlaku sementara berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Pemesanan kios tersebut;

VI. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Telah Lalai Memenuhi Syarat-syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang undangan Yang Mengancam Kelalaian itu Dengan Batalnya Putusan Yang Bersangkutan.

35. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan hanya mempertimbangkan bukti surat Termohon Kasasi/Pembanding, tanpa sedikitpun mempertimbangkan bukti surat dan bukti saksi Pemohon Kasasi/ Terbanding, setelah Pemohon Kasasi cermati dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 393/PDT/2013/PT.MDN tertanggal 03 Maret 2014, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 12 sampai dengan 18 tidak ada satu pun bukti surat dan bukti saksi Pemohon Kasasi/Terbanding yang dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dan hal tersebut sangat jauh dari rasa keadilan serta sangat merugikan Pemohon Kasasi;

36. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tidak mengedepankan Azas Keadilan dalam pertimbangan hukumnya dan tidak melihat fakta-fakta yang ada, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Medan Salah dan Keliru dan menyebabkan kerugian bagi Pemohon Kasasi;

VII. Tentang Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Pada Halaman 18 Alinea II Telah Salah Dan Keliru Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tidak Menemukan Adanya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Penutupan Kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisah Tahap II Medan;



37. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah selesai dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Pemesanan Kios tanggal 10 Januari 2001, hal ini dibuktikan dengan telah dilaksanakannya pembayaran oleh Pemohon Kasasi total Rp227.500.000,00 (dua ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dalam 6 (enam) tahap pembayaran dan telah diserahkannya kunci kios Nomor 0001 Blok B Lantai I Tahap II Medan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dengan Hak Pakai selama 20 (dua puluh) tahun;
38. Bahwa setelah selesainya Perjanjian Pemesanan Kios tanggal 10 Januari 2001, hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah hubungan hukum antara Pengelola (Termohon Kasasi) dengan Pedagang (Pemohon Kasasi) yang seharusnya tertuang dalam Perjanjian Tertulis dan dibuat dihadapan Notaris mengenai Hak dan Kewajiban yang sama;
39. Bahwa Termohon Kasasi selama ini memaksakan kehendaknya kepada Para Pedagang dengan cara memaksa para pedagang untuk segera menandatangani Surat Perjanjian Pemakaian Kios, yang isi dari Perjanjian tersebut tidak seimbang (hanya menguraikan kewajiban Pedagang) tanpa menguraikan kewajiban Pengelola, hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan hukum Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat-syarat sahny suatu perjanjian menyebutkan : "untuk sahny suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat : (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal; dan Pasal 1321 KUHPdata menyebutkan : "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan", hal ini yang menjadi latar belakang Pemohon Kasasi belum bersedia menandatangani Surat Perjanjian Pemakaian Kios, namun demikian Pemohon Kasasi beritikad baik dengan membayar biaya *maintenance* sesuai dengan yang ditetapkan Termohon Kasasi (vide bukti tambahan PK-2, terlampir);
40. Bahwa faktanya Termohon Kasasi yang tidak beritikad baik tidak menanggapi dan merealisasikan hasil rapat yang dilakukan beberapa kali : Rapat pada hari Kamis, tanggal 09 November 2006, Rapat pada hari Senin, tanggal 04 Juni 2007, padahal Pemohon Kasasi (merupakan Perwakilan Para Pedagang) telah memberikan Rancangan Perjanjian yang akan disepakati bersama dengan Termohon Kasasi, namun sampai

Hal. 22 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan saat ini perjanjian tersebut belum teralisasi dan oleh karena perjanjian tersebut belum disepakati, maka belum ada kewajiban Pemohon Kasasi untuk membayar biaya maintenance kepada Termohon Kasasi, kewajiban yang dilaksanakan Pemohon Kasasi hanya membayar rekening listrik kepada PLN sesuai dengan penggunaan dan dibayar langsung oleh Pemohon Kasasi (vide bukti tambahan PK-6);

41. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian/Kontrak bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pemugaran/Pembangunan Peremajaan Kembali Proyek Pasar Petisah Kota Medan Nomor 511.2/13155 tertanggal 12 September 2000 Pasal 9 ayat (4) menyebutkan : "Terhadap Pedagang yang telah menempati kios di LT. I wajib mematuhi segala ketentuan dan peraturan Pemda TK. II Medan Cq. PD. Pasar Kodati II Medan", Pasal 9 ayat (5) menyebutkan : "Penjenisan jualan pada Lantai I nantinya diatur oleh Pihak Kedua dan dilaporkan pada pihak pertama". (vide bukti tambahan PK-9, terlampir);

42. Bahwa Termohon Kasasi tidak berhak menutup sepihak kios Pemohon Kasasi dengan alasan tidak membayar *maintenance* sejak tahun 2008, karena sampai dengan saat ini belum adanya kesepakatan dalam bentuk perjanjian yang disepakati bersama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang pada hasil rapat Perjanjian Mengenai Biaya Maintenance Harus Diketahui oleh PD. Pasar Kota Medan (vide bukti P-7 dan P-8), apalagi penutupan sepihak yang dilakukan Termohon Kasasi pada saat proses sidang pemeriksaan perkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi di Mahkamah Agung R.I., penutupan juga tidak melalui mekanisme Pengadilan sesuai dengan hukum yang berlaku, perbuatan Termohon Kasasi merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 725/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 17 Juli 2013;

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

- Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa Penggugat telah terbukti dan mengakui tidak membayar biaya perawatan, tetapi tetap memanfaatkan kios, sedangkan pemanfaatan itu menimbulkan beban biaya kepada Tergugat selaku pengelola;

Hal. 23 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses penutupan kios Nomor 001 Blok B Lantai I Proyek Pasar Petisan tahap II Medan yang dilakukan Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang sah, sehingga Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

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

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. HARMON HABIB** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 1 April 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. 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 Bambang Joko Winarno, S.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./.

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

Hal. 24 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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

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



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Bambang Joko Winarno, S.H.

Biaya-Biaya:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 25 dari 25 hal. Putusan Nomor 2152 K/Pdt/2014