



**P U T U S A N**

**No. 210 PK/Pdt/2008**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **PD. KAPUAS INDAH**, berkedudukan di Jalan Gusti Ngurah Rai No. 1 Pontianak ;
2. **WALIKOTA PONTIANAK**, berkantor di Jl. Rahadi Usman Pontianak, keduanya memberi kuasa kepada: HADI SURATMAN, SH. Msi. Advokat berkantor Jl. Zainudin No. 17 Pontianak ;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding/Pembanding ;

melawan :

**HARIYANTO**, Direktur PT DINAMIKA PRATAMA, berkantor di Jl. Hos Cokroaminoto No. 360 RT. 02/RW. 017, Kelurahan Darat Sekip, Pontianak ;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi Penggugat/ Pembanding/ Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 2457/K/PDT/2005 tanggal 2 Agustus 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat, telah melaksanakan kesepakatan dengan pihak Tergugat I sebagai pemilik kawasan pusat perbelanjaan "Pasar Kapuas Indah" yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa di Akta No. 43 yang dibuat tertanggal 29 Desember 1998 di hadapan Notaris Suwanto, SH (bukti P.1);

Bahwa persiapan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang berupa hak dan kewajiban, di mana Penggugat diberikan hak sewa berupa seluruh lantai dasar, lantai dua dan sekitarnya berikut sebagian tanah tempat berdiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung bekas BOBO, tidak termasuk Bioskop studio 21 dan annexnya dari Gedung Pusat Perbelanjaan PD Pasar Kapuas Indah, dilengkapi dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan air ledeng dari Perusahaan daerah Air Minum (PDAM) seluas 5.476 m<sup>2</sup>, sedangkan kewajiban Penggugat adalah membayar uang sewa sebesar Rp 660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah) yang dibayar secara bertahap yaitu :

- Tahap Pertama : Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) dibayar pada tanggal sepuluh Maret tahun dua ribu lima (10-03-2005) ;
- Tahap kedua : Rp 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah), dibayar selambat-lambatnya pada tanggal sepuluh Maret tahun dua ribu delapan (10-03-2008) ;
- Tahap ketiga : Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), dibayar selambat-lambatnya pada tanggal sepuluh Maret tahun dua ribu sepuluh (10-03-2010) ;
- Tahap keempat : Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), dibayar selambat-lambatnya pada tanggal sepuluh Maret tahun dua ribu lima belas (10-03-2015) ;

Bahwa segala hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 tersebut, dilakukan oleh Sdr. WAN USMAN AHMAD, BBA., yang pada saat perjanjian ditandatangani pada tanggal dua puluh sembilan Desember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (29-12-1998) menjabat sebagai Direktur Utama PD Kapuas Indah ;

Bahwa fakta hukum, nyata dan jelas Tergugat telah mengikat diri dengan Penggugat dalam menyerahkan pengelolaan kawasan Pasar Kapuas Indah sejak tanggal 01 Maret 2005 sampai dengan 01 Maret 2020 sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 43 yang dibuat pada tanggal 29 Desember 1998 di hadapan Notaris Suwanto, SH., sebagai undang-undang bagi para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I yang harus ditaati, dan dipatuhi dengan segala akibat hukumnya ;

Bahwa Penggugat dalam mengikatkan diri dengan pihak Tergugat I, yang ditandatangani, Sdr. WAN USMAN AHMAD, BBA., pada saat ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa tersebut menjabat sebagai Direktur Utama PD Kapuas Indah yang telah mendapatkan legalitas dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama, dan persetujuan dari pihak Tergugat II, yang mana kesepakatan tersebut telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian ;

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adanya tindakan dari Tergugat I yang menerbitkan Pemberitahuan Nomor : 08/PEM/VIII/2004, tanggal 09 Agustus 2004 (bukti P.2), dan Pemberitahuan Nomor : 09/PEM/VIII/2004, tanggal 18 Agustus 2004 (bukti P.3), jelas merupakan upaya-upaya dari pihak Tergugat untuk membatasi, dan/atau menghalangi hubungan Penggugat dengan pihak pedagang yang menempati kios di mana telah disepakati pada Pasal 3, dan Pasal 5 Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 43 tanggal 29 Desember tahun 1998 sebagai haknya Penggugat untuk, sedangkan sesuai jadwal yang telah ditentukan kewajiban Penggugat akan membayar biaya sewa yang telah disepakati jumlah maupun jangka waktunya pembayarannya ;

Bahwa suatu keanehan Tergugat II tidak tahu adanya perjanjian sewa menyewa (pura-pura tidak tahu), dan Tergugat II melalui Surat Badan Pengawas No. 539.3/04/BP-PDKI/2004 tanggal 19 Agustus 2004 point 1 (bukti P.4), mengetahui adanya Akta No. 43 berupa perjanjian sewa menyewa, akan tetapi hanya sebatas permintaan klarifikasi saja terhadap Sdr. Wan Usman Ahmad, BBA., sebagai Direktur Utama PD Kapuas Indah yang menandatangani perjanjian tersebut ;

Bahwa Tergugat I, sudah merupakan tindakan intervensi terhadap hak kontrak (Interference With Contractual Relations), yang mana substansi kontrak dari hak-hak Penggugat telah diganggu, sehingga mendatangkan kurangnya nilai kepercayaan Penggugat sebagai pihak yang mengelola "Komplek Pasar Kapuas Indah" oleh pihak pedagang sebagai pengguna kios Pasar Kapuas Indah untuk menyewa kepada Penggugat yang dapat mendatangkan kerugian bagi Penggugat, apalagi adanya tindakan Tergugat I yang mencari-cari alasan dengan memaksa Sdr. Wan Usman Ahmad, BBA., pada tanggal 21 Agustus 2004 (bukti P.5) dalam keadaan sakit dan tidak sehat untuk dipaksa membuat pernyataan, yang tidak masuk dalam materi kesepakatan sewa- menyewa, karena memang secara pribadi dan/atau untuk kepentingan diri sendiri Sdr. Wan Usman Ahmad, BBA., tidak pernah menghadap, akan tetapi dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PD Kapuas Indah pada tanggal 29 Desember tahun 1998 terjadi kesepakatan dengan Penggugat dalam Akta No. 43 di hadapan Notaris SUWANTO, SH ;

Bahwa tindakan Tergugat I, yang mengarah pada perbuatan melawan hukum terjadi pada tanggal 01 September 2004 melalui surat Nomor : 511/289/2004, memberitahukan pembatalan perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH., pada tanggal 29 Desember 1998 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Penggugat menilai

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

#### 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

point-point (1-8) alasan pembatalan merupakan alasan yang mengada-ngada yang dapat Penggugat kemukakan sebagai berikut (bukti P.6) ;

Bahwa alasan pada point 1 Tergugat sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena alasan prematuer bukan merupakan syarat hukum untuk dapat dibatalkannya perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Bahwa alasan pembatalan pada point 2, sangat tidak beralasan, cenderung memutarbalikkan fakta hukum, bahwa yang sebenarnya terjadi, adalah Peristiwa Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Komplek Pasar Kapuas Indah dibuat di hadapan Notaris SUWANTO, SH., sebagai Pejabat Negara dituangkan dalam bentuk Akta No. 43, sebagai bukti otentik yang sempurna dalam segi hukum pembuktian seperti yang disebut dalam Pasal 165 RIB maupun Pasal 1868 KUH Perdata, adalah akte yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan atau dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang (Notaris) ;

Bahwa alasan Tergugat I pada point selanjutnya yaitu point 3 sampai 8 alasan pembatalan, sebenarnya merupakan urusan intern Tergugat I, maupun Tergugat II sendiri, kenapa baru saat sekarang dikemukakan, di sinilah letak ketidak konsistennya Tergugat I maupun Tergugat II dari apa yang telah dibuat dan disepakatinya sendiri, apalagi dengan menyalahkan institusi sendiri yaitu menilai Direktur Utama PD Kapuas Indah yang lama Sdr. Wan Usman Ahmad, BBA., sedangkan Wan Usman Ahmad, BBA., dalam menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat menyatakan telah memberitahukan kepada Tergugat II, dan telah disetujui ;

Bahwa sesuai dengan syarat dari perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH., tanggal 29 Desember 1998, Perjanjian sewa menyewa tersebut "Batal Demi Hukum, apabila Penggugat selama 6 (enam) bulan berturut-turut mengalami keterlambatan membayar uang sewa kepada pihak Tergugat I (halaman 5 alinea 1 Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 43), sehingga alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat I, dalam suratnya No. 511/299/2004, tanggal 01 September 2004 yang mendapat persetujuan dari Tergugat II, tidak dan bukan merupakan kreteria perjanjian sewa menyewa tersebut untuk dapat dibatalkan, dengan demikian tindakan Tergugat I telah menyalahi syarat dari alasan batalnya perjanjian sewa menyewa a quo tersebut ;

Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum dari Pasal 1365 KUH Perdata, yang jelas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredebilitas dan acountabilitas Penggugat sebagai pengusaha terganggu tingkat kepercayaan di rekanan bisnis sehingga sepantasnya Penggugat menuntut kepada pihak Tergugat I, maupun Tergugat II membayar kerugian immateriil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah), maka sepantasnya Penggugat mengajukan tuntutan secara provisional sesuai Pasal 180 HIR/191 Rbg. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 03 Tahun 1971, tanggal 17 Mei 1971 perihal uitvoerbaar bij vorrad bahwa syarat untuk dikabulkannya tuntutan provisional: *“ada surat authentik atau tulisan (hanschrarift), yang menurut undang-undnang mempunyai kekuatan bukti”* yaitu Akta No. 43 yang dibuat di hadapan Pejabat berwenang Notaris Suwanto, SH., sebagai bukti otentik, dan tidak termasuk dalam pokok perkara yaitu memintakan kepada Tergugat I maupun Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan atau perbuatan apapun terhadap obyek sewa menyewa yang sudah diperjanjikan berupa lingkungan Komplek Pasar Kapuas Indah yang sudah dalam hak Pengelolaan Penggugat yang dapat merugikan kepentingan Penggugat ;

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

#### DALAM PROVISIONAL :

1. Memerintahkan kepada Tergugat I, maupun Tergugat II atau siapapun yang diberikan hak olehnya, untuk menghindari, menghentikan, perbuatan-perbuatan, tindakan-tindakan apapun dan/atau mempengaruhi siapapun, dari hak Penggugat atas Pengelolaan Kompleks Pasar Kapuas Indah sebagai obyek perjanjian sewa menyewa dari Akta No. 43 tertanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH ;
2. Menghukum Tergugat maupun turut Tergugat dengan uang paksa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari, apabila diketahui atau akan patut diketahui melanggarnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membatalkan secara sepihak yang tidak berdasarkan syarat batal sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 43, tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH ;
3. Menyatakan tidak sah, dan cacat hukum tindakan Tergugat I, maupun Tergugat II membatalkan perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH ;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008



4. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang mengelola lingkungan/komplek Pasar Kapuas Indah berupa seluruh lantai dasar, lantai dua dan sekitarnya berikut sebagian tanah tempat berdiri gedung bekas BOBO tidak termasuk Bioskop Studio 21 dan annexnya dari Gedung Pusat Perbelanjaan PD Pasar Kapuas Indah, dilengkapi dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan air ledeng dari dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) seluas 5.476 m<sup>2</sup> sejak mulai tanggal 01 Maret tahun 2005 sampai dengan tanggal 01 Maret tahun 2020 sesuai perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 tertanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I maupun Tergugat II, untuk taat dan mematuhi perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH., berupa Akta No. 43 tertanggal 29 Desember 1998 ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menarik Pengumuman No. 08/PEM/VIII/2004, tanggal 09 Agustus 2004, serta surat pemberitahuan pembatalan perjanjian sewa menyewa No. 511/289/2004, tanggal 01 September 2004, secara keseluruhan ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tanggung renteng ;
8. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun Kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II ;
9. Menghukum Tergugat I maupun Tergugat II membayar biaya perkara ini ;

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

#### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah premateur (belum waktunya untuk diajukan) sebab perkara a quo dalam obyek yang sama masih dalam proses kasasi yaitu perkara No. 46/PDT.G/2001/PN.PTK, yang masih dalam banding dan kemudian diputus oleh Pengadilan Tinggi Pontianak yang dituangkan dalam putusan No. 18/PDT/2002/PT.PTK. jo. 46/PDT.G/2001/PTK di mana dalam putusan tingkat banding tersebut pihak Penggugat sekarang (PT. Dinamika Pratama) dimenangkan, dalam arti pada



posisi yang diuntungkan pada putusan banding tersebut sedangkan pihak Tergugat I (dahulu Penggugat) saat ini sedang mengajukan upaya hukum kasasi atas putusan tingkat banding tersebut tetapi mengapa pihak Penggugat malah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan atas hak perjanjian yang dituangkan dalam Akta No. 43 yang berlaku pada tanggal 12 Maret 2005 s/d 1 Maret 2020 padahal obyek gugatan adalah sama yaitu mengenai hak pengelolaan Pasar Kapuas Indah. Sehingga dengan demikian menurut Tergugat I dan Tergugat II seharusnya pihak Penggugat untuk mengajukan gugatan ini menunggu putusan kasasi terlebih dahulu ;

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan tidak sempurna oleh karena sangat keliru dan salah alamat sebab Sdr. Wan Usman Ahmad, BBA., dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PD Kapuas Indah tidak mempunyai kewenangan untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa atas asset daerah dengan pihak ketiga maupun memperpanjang perjanjian tersebut tanpa persetujuan dari Walikota Pontianak khususnya untuk perjanjian yang berlaku untuk jangka panjang waktu lebih dari 1 tahun sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah No. 23 tahun 1997 tentang Perusahaan Daerah "Kapuas Indah" Pontianak Pasal 13 ayat (1) huruf a yang menyatakan:

- a. Mengadakan perjanjian yang berlaku untuk jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun ;

Bahwa selanjutnya disebutkan bahwa "Dalam hal Direksi tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan tersebut dalam ayat (1) pasal ini, segala tindakan Direksi tersebut dianggap tidak mewakili Perusahaan Daerah dan menjadi tanggung jawab pribadi anggota Direksi yang bersangkutan", hal tersebut sebagaimana tercantum pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Daerah No. 23 tahun 1997 tentang Perusahaan Daerah "Kapuas Indah" Pontianak ; Sehingga dengan demikian pihak Penggugat harus menggugat atau mengikutsertakan Sdr. Wan Usman Ahmad, BBA., selaku pribadi dan bukan nama PD Kapuas Indah maupun institusi ;

3. Bahwa gugatan pihak Penggugat subyeknya tidak lengkap karena Notaris/PPAT/Suwanto, SH., yang membuat Akta Perjanjian No. 43 mengenai perjanjian sewa menyewa kawasan Pasar Kapuas Indah antara Direktur PD Kapuas Indah dengan PT Dinamika Pratama yang berlaku pada tanggal 1 Maret 2005 s/d 1 Maret 2020, yang mana isi perjanjian tersebut menurut Tergugat I dan Tergugat II adalah batal demi hukum sebab dibuat



untuk waktu yang akan datang, dan Akta No. 14 yang mengatur tentang perjanjian itu sebelumnya baru akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2005 dan saat ini masih dalam sengketa hukum, sehingga dengan demikian pihak Notaris juga harus ikut digugat untuk mempertanggung jawabkan atas perbuatannya tersebut ;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas bersama ini Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menerima dan mengabulkan eksepsi di atas untuk seluruhnya dan mengatakan gugatan Penggugat kurang sempurna dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I dan II menolak dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya gugatan balik (rekonvensi) atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi menyatakan terlebih dahulu bahwa seluruh jawaban sebagaimana diuraikan di atas mohon dapat dianggap sebagai bagian dari dalil-dalil gugatan rekonvensi ini ;
2. Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta No. 43 dibuat dengan tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai kerja sama pengelolaan asset daerah dengan pihak ketiga maka dalam hal ini Penggugat Rekonvensi meminta agar perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta No. 43 dinyatakan tidak berlaku dan dimintakan pembatalannya pada gugatan Rekonvensi ini ;
3. Bahwa sesungguhnya Penggugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum maupun kepentingan atas kerugian immateriil yang dialami Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam dalil posita gugatannya, tetapi Tergugat Rekonvensi sengaja menarik Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat dalam perkara pokok daftar No. 55/Pdt.G/2004/PN.PTK, sehingga menimbulkan kerugian moril dan materiil bagi Penggugat Rekonvensi. Bahwa dampak negatif dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah berupa turunnya wibawa Penggugat Rekonvensi dan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi telah mengakibatkan timbulnya kerugian moril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi di mana walaupun kerugian tersebut tidak dapat diperhitungkan secara pasti namun dapat diperkirakan kerugian moril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebanding dengan nilai sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar



rupiah) dan kerugian material adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan dalam menghadapi gugatan dari Tergugat Rekonvensi ini dan terhambatnya investor lain yang akan mengadakan kerja sama dengan Penggugat Rekonvensi yang dapat diperkirakan yaitu sebesar Rp 1.770.896.000,-

4. Bahwa dengan alasan tersebut di atas layaknya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebagaimana diperhitungkan di atas karena perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi ;
5. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi nantinya bersedia membayar secara sukarela tuntutan Rekonvensi ini, maka dianggap uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Pontianak memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan batal perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta No. 43 ;
3. Menyatakan semua tindak hukum yang dilakukan Penggugat Rekonvensi dalam hal pembatalan Akta No. 43 adalah sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan moril atas Penggugat Rekonvensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa :

a. Kerugian materiil sebesar	Rp 1.770.896.000,-
b. Kerugian moril sebesar	<u>Rp 3.000.000.000,-</u>
J u m l a h	Rp 4.770.896.000,-
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaian dalam memenuhi isi putusan sampai dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 55/Pdt.G/2004/PN.PTK. Tanggal 1 Maret 2005 adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSİ :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak keberatan atau eksepsi Penggugat mengenai keabsahan kuasa para Tergugat ;
2. Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi :

- Mempertahankan putusan sela Pengadilan Negeri Pontianak tertanggal 18 November 2004 Nomor : 55/Pdt.G/2004/PN.PTK. ;

Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akte No. 43 tertanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH., batal demi hukum ;
3. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 138.000,- (seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini: Nihil ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Pontianak No. 19/Pdt/2005/PT.PTK. tanggal 29 Agustus 2005 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding/Terbanding dan dari Tergugat/Pembanding/Terbanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 1 Maret 2005 No. 55/Pdt.G/PN.PTK, yang dimohonkan banding sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM PROVISI :

- menguatkan/mempertahankan putusan Sela/Propinsi Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 10 November 2004 No. 55/Pdt.g/2004/PN.PTK ;

## DALAM KONVENSİ :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

### 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

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membatalkan secara sepihak yang tidak berdasarkan syarat batal sesuai perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH. ;
3. Menyatakan tidak sah, dan cacat hukum tindakan Tergugat I maupun Tergugat II membatalkan perjanjian sewa menyewa Akta No. 43 tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH. ;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang mengelola lingkungan/Komplek Pasar Kapuas Indah berupa seluruh lantai dasar, lantai dua dan sekitarnya berikut sebagian tanah tempat berdiri Gedung bekas BOBO, tidak termasuk Bioskop Studio 21 dan anexnya dan Gedung Pusat Perbelanjaan PD Pasar Kapuas Indah, dilengkapi dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan air ledeng dari Perusahaan Air Minum (PDAM) seluas 5.476 m<sup>2</sup> sejak mulai tanggal 1 Maret 2005 sampai dengan tanggal 1 Maret tahun 2020 sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 43 tertanggal 29 Desember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I maupun Tergugat II untuk taat dan mematuhi Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Suwanto, SH., berupa Akta No. 43 tertanggal 29 Desember 1998 ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menarik Pengumuman No. 08/PEM/VIII/2004 tanggal 09 Agustus 2004, serta surat pemberitahuan pembatalan perjanjian sewa menyewa No. 511/289/2004 tanggal 01 September 2004, secara keseluruhan ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 2457 K/PDT/2005 tanggal 02 Agustus 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak Permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. PD. KAPUAS INDAH, dan 2. WALIKOTA KOTA PONTIANAK tersebut ;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 2457 K/PDT/2005 tanggal 02 Agustus 2006 diberitahukan kepada para Tergugat/para Terbanding pada tanggal 17 September 2007 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2007) diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 31 Oktober 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 55/Pdt.G/2004/PN.Ptk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Oktober 2007;

Bahwa setelah itu oleh para Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 7 Desember 2007 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari para Tergugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori peninjauan kembali ;

Menimbang, bahwa yang oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II/para Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

## **Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2457 K/Pdt/2005 tanggal 02 Agustus 2006:**

Bahwa Putusan Mahkamah Agung dalam Kasasi telah salah menafsirkan, di mana Mahkamah Agung menyatakan *judex facti* Pengadilan Tinggi Pontianak dianggap tidak salah dalam menerapkan hukum,"**di mana kesalahan Wan Usman Ahmad, BBA., memperpanjang sewa menyewa obyek karena bertentangan dengan Pasal 13 (1) dan (3) Perda No. 23 Tahun 1997 tidak dapat dipakai dasar pembatalan sewa menyewa karena akan berakibat kerugian bagi penyewa"** ;

Bahwa selanjutnya kesalahan Wan Usman Ahmad. BBA., sebagai Direktur PD Kapuas Indah memperpanjang sewa melebihi ketentuan Perda

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

#### 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)



adalah menyangkut “**Kondite Wan Usman Ahmad, BBA., terhadap Pemda setempat**” ;

Pertimbangan hukum oleh Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi salah dalam ayat 1 berbunyi “Direksi memerlukan persetujuan atau pemberian kuasa dari Walikomadya Kepala Daerah untuk:

- a. Mengadakan perjanjian yang berlaku untuk jangka waktu yang lebih dari 1 (satu) tahun ;
- b. Dst, .....
- c. Dst, .....
- d. Dst, .....
- e. Dst, .....
- f. Mengadakan tindakan-tindakan lain yang dipandang perlu adanya persetujuan atau pengesahan Walikota Kepala Daerah ;

Bahwa dalam ayat 1 huruf (a) sudah sangat luas bahwa untuk perjanjian yang melebihi dari 1 (satu) tahun harus mengikuti ketentuan Pasal 1 (satu), dengan demikian jelas pertimbangan Mahkamah Agung dalam Pemeriksaan Tingkat Kasasi tidak sama sekali memberikan pertimbangan sebelum mengambil keputusan, bahwa Paal 13 ayat 1 huruf a merupakan syarat formal yang harus dipatuhi oleh siapa yang menjadi Direktur PD Kapuas Indah, syarat tersebut agar tidak terjadinya kesewenang-wenangan di dalam setiap pengambilan keputusan oleh Direktur, dengan demikian Pasal 13 ayat 1, merupakan syarat syahnya suatu perjanjian dibuat jika pasal tersebut tidak dilanggar, dan selanjutnya jika ketentuan tersebut dilanggar, maka secara hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh Direktur berikutnya, atau atas kekuasaan Pemerintah Kota Pontianak/Walikota Madya yang memiliki Perusahaan ;

Mahkamah Agung dalam Pemeriksaan Kasasi salah/keliru dalam menerapkan hukum, hal ini dapat dilihat dalam Permendagri Nomor: 1 tahun 1984 tentang Tata Cara Pembinaan dan Pengawasan Perusahaan Daerah di Lingkungan Pemerintahan Daerah di mana dalam Pasal 5 ayat (2) berbunyi “**dalam melaksanakan pengawasan umum sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, Menteri Dalam Negeri dibantu oleh Inspektur Jenderal, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dibantu oleh Inspektur Wilayah Propinsi dan Bupati/Walikota Madya dibantu oleh Inspektur Wilayah Kabupaten/Kotamadya**”, sedangkan ayat 2 nya berbunyi “**Inspektur Jenderal, Inspektur Wilayah dan Inspektur Wilayah Kabupaten/Kota Madya melaksanakan pengawasan yang meliputi pemeriksaan pengujian dan penilaiain serta**



**pengusutan terhadap perusahaan Daerah**". Dari bunyi pasal tersebut jelas dalam hal ini Kepala Daerah yaitu Pemerintah Kota Pontianak secara hukum mempunyai kewenangan melakukan pengawasan yang meliputi pemeriksaan, pengujian dan penilaian serta pengusutan terhadap Perusahaan Daerah. Jika kita kaji bunyi pasal tersebut jelas Pemerintah Kota dapat melakukan pemeriksaan terhadap Perusahaan Daerah apakah telah benar melakukan tugasnya sesuai dengan ketentuan, dan lebih lanjut Pemerintah Kota Pontianak berhak pula melakukan pengujian dan penilaian serta pengusutan. Di sini jelas tidak hanya pengawasan, namun pengusutan dapat dilakukan, dengan demikian apakah salah tindakan para Pemohon Peninjauan Kembali dalam melakukan kinerjanya jika itu telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan membatalkan perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan peraturan yang dimaksud dalam hal ini Perda No. 23 Tahun 1997 yang dikuatkan dengan Permendagri No. 1 tahun 1984 ;

Bahwa lebih lanjut di sini Pemohon Kasasi lebih jauh menelaah ketentuan Permendagri No. 1 Tahun 1984 yang terdapat dalam Pasal 6 yaitu pada ayat 1 berbunyi "**pembinaan Perusahaan Daerah dilakukan oleh Kepala Daerah**" dan ayat 2 nya berbunyi" dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, "**kepala Daerah dibantu oleh Sekretaris Daerah**". Dari bunyi pasal tersebut jelas kewenangan Kepala Daerah dalam hal ini Walikota Pontianak adalah selaku pembina yang dibantu oleh Sekretaris Daerah, dengan demikian jelaslah Pemerintah Kota mempunyai hak penuh dalam menentukan kemajuan Perusahaan Daerah, untuk memajukan Perusahaan tentulah tidak hanya dilakukan pembinaan dalam struktur organisasi saja, melainkan dalam hal kebijakan yang dibuat dengan pihak ketiga, di mana Pemohon Peninjauan Kembali dapat mengkaji apakah setiap perbuatan hukum Perusahaan Daerah tersebut menguntungkan Perusahaan Daerah yang di bawah Pengawasan Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Pontianak), dan seandainya tidak menguntungkan Perusahaan Daerah tentulah Pemerintah Kota melalui Direktur PD Kapuas Indah dapat mengambil langkah-langkah penting demi penyelamatan Perusahaan Daerah. Di dalam Pasal 7 Permendagri No. 1 tahun 1984 dalam ayat 1 nya berbunyi "**Kepala Daerah menetapkan Peraturan Daerah tentang pendirian Perusahaan Daerah dan berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang**", sedangkan ayat 2 nya berbunyi "**Pemerintah Daerah melakukan penguasaan terhadap Perusahaan Daerah melakukan penguasaan terhadap**



**Perusahaan Daerah yang berhubungan dengan hak, wewenang dan kekuasaan Pemerintah Daerah sebagai pemilik” ;**

Bahwa bunyi Pasal 7 tersebut nampak jelas bahwa berkaitan dengan Perusahaan Daerah harus ada dasar hukum yang kuat tidak hanya yang bersifat umum, namun ada yang bersifat khusus untuk mengaturnya, dalam hal ini adalah Perda No. 23 Tahun 1997. Sedangkan mengenai kepemilikan dengan tegas Permendagri menyatakan Perusahaan Daerah adalah milik Pemerintah Daerah yang berkaitan dengan hak, dengan demikian jelas sebagai Pemerintah Kota tentang hak yang dimaksud hak untuk mengatur, dan hak untuk mendapat keuntungan mengikat Perusahaan Daerah merupakan satuan usaha yang dijalankan sesuai dengan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Permendagri No. 1 Tahun 1984 ;

Bahwa lebih jauh dikatakan dalam Pasal 26 Permendagri No. 1 Tahun 1984 yang terdapat dalam Pasal 26 berbunyi **“Direksi menjalankan Perusahan Umum Daerah sehari-hari berdasarkan kebijakan umum yang digariskan oleh Kepala Daerah dan Badan Pengawasan dengan mengikuti Peraturan Tata Tertib serta Tata Kerja yang sudah ditetapkan serta memperhatikan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku”**. Bunyi pasal tersebut jelas seandainya direksi melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan jelas tidak diperbolehkan mengingat dalam ketentuan peraturan jelas tidak diperbolehkan mengingat dalam ketentuan yang dimaksud Direksi menjalankan tugas harus mengikuti apa yang telah digariskan oleh ketentuan yang berlaku, dengan sikap Direksi Wan Usman Ahmad, BBA., membuat suatu kebijakan dengan membuat perjanjian jelas merupakan suatu tindakan melawan ketentuan yang berlaku, dengan sikap Direksi Wan Usman Ahmad, BBA., membuat suatu kebijakan dengan membuat perjanjian jelas merupakan suatu tindakan melawan ketentuan hukum di mana di dalam Permendagri No. 1 Tahun 1984 Pasal 29 ayat 1 (a) berbunyi **“Direksi memerlukan persetujuan atau pemberian kuasa dari Kepala Daerah dalam hal-hal” huruf a nya berbunyi”** mengadakan perjanjian-perjanjain yang berlaku untuk jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun”. Bunyi pasal tersebut mendukung Pasal 13 yang termuat jelas Direksi Kapuas Indah yaitu Wan Usman Achmad, BBA., telah melakukan pelanggaran terhadap Perda yang merupakan juklak dari Permendagri No. 1 Tahun 1984 selanjutnya pada ayat 2 nya berbunyi **“persetujuan dan atau pemberian kuasa sebagaimana tersebut dalam ayat (1) pasal ini diberikan oleh Kepala Daerah dengan pertimbangan Badan Pengawas”**. Dari ketentuan tersebut jelas tercantum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perjanjian yang dibuat oleh Wan Usman Ahmadi, BBA., merupakan suatu kebijakan Direksi yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Permendagri No.1 Tahun 1984 dan Perda Pemerintah Kotamadya Tingkat II Pontianak Nomor: 23 Tahun 1997. Dengan demikian tindakan Wan Usman merupakan tindakan yang oleh ketentuan dimaksud bukan merupakan tindakan atas nama Perusahaan, namun hanya merupakan tindakan pribadi dan juga menjadi tanggung jawab pribadi hal ini diatur dalam Permendagri No. 1 Tahun 1984 Pasal 29 ayat 3 yang berbunyi "**dalam hal Direksi tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan tersebut dalam ayat (1) pasal ini, tindakan direksi tersebut dianggap tidak mewakili Perusahaan Daerah dan menjadi tanggung jawab Pribadi Anggota Direksi yang bersangkutan**". Sedangkan dalam Perda No. 23 Tahun 1997 mengatur juga ketentuan yang sama sebagaimana diatur dalam Pasal 13 yang terdapat dalam ayat (1), (2), dan (3) ;

Bahwa jika kita lihat dan cermati bahwa tindakan dari wan Usman Ahmad, BBA., merupakan tindakan yang melanggar hukum dan kebijakan Walikota Pontianak. Dengan demikian Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Pemeriksaan Tingkat Kasasi merupakan pertimbangan yang tidak sama sekali mempertimbangkan kebenaran, mengingat dalam pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung menilai bahwa *judex facti* dari Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak sudah benar, selanjutnya, Pasal 13 (1) dan (2) Perda No. 23 Tahun 1997 tidak bisa dijadikan dasar untuk membatalkan Perjanjian dengan alasan merugikan penyewa, perlu kita kaji bersama, bahwa pembatalan yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali bukanlah merupakan tindakan yang merugikan penyewa, mengingat perjanjian sewa menyewa yang dibuat sesuai dengan Akte No. 14 Tahun 1990 belum berakhir, jadi dalil Pertimbangan Mahkamah Agung mengatakan pembatalan Perjanjian sesuai Akte No. 43 merugikan penyewa merupakan pertimbangan yang keliru mengingat perjanjian tersebut dibatalkan sebelum perjanjian berdasarkan kesepakatan No. 43 belum berlaku, dengan demikian fakta hukum tidak sama sekali ada yang menyatakan bahwa pembatalan tersebut merugikan penyewa, dan di samping itu para pihak tentunya masih mempunyai kesempatan untuk memperbaiki perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Jika kita membahas masalah kerugian, tentulah yang dirugikan adalah pihak PD Kapuas Indah dan Pemerintah Kota, mengingat perjanjian tahap pertama berdasarkan Akte 14 sama dengan Akte No. 43 menyangkut uang sewa untuk 15 Tahun kedepan demikian seharusnya Permohonan Kasasi yang

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

#### 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

diajukan Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali dapat diterima, dan selanjutnya membatalkan putusan pada tingkat Pertama dan pada Tingkat Banding ;

Bahwa perlu dikaji dengan seksama berdasarkan hukum, bahwa putusan Kasasi Mahkamah Agung merupakan putusan yang tidak hanya bertentangan dengan Perda No. 23 Tahun 1977, namun bertentangan dengan Permendagri No. 1 Tahun 1984, jadi jelas dalam putusannya Mahkamah Agung memberikan pertimbangan yang tidak mendasar dan bertentangan dengan rasa keadilan dan oleh karenanya wajib untuk dimintakan pemeriksaan pada Tingkat Peninjauan Kembali ;

Bahwa dalam pertimbangannya Putusan Kasasi Mahkamah Agung menyatakan **“bahwa kesalahan Wan Usman Achmad, BBA., memperpanjang sewa melebihi ketentuan Perda adalah menyangkut Kondite Wan Usman Achmad, BBA., terhadap Pemda setempat”** ;

Bahwa pertimbangan putusan Kasasi tersebut jelas telah mencapur adukan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan melebihi ketentuan. Perlu kami jelaskan bahwa tindakan untuk memperpanjang sewa merupakan tindakan yang bertentangan ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam ketentuan Perda Kotmadya Tingkat II Pontianak, dan juga melanggar ketentuan Permendagri No. 1 Tahun 1984, jadi bukan merupakan perbuatan ataupun tindakan melebihi ketentuan Perda, perlu kita pahami bersama tentang hukum perjanjian yang diatur **dalam Pasal 1338 KUH Perdata** Paragraf 2 berbunyi **“ Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”** dengan demikian jelas perbuatan Wan Usman Ahmad, BBA., dengan membuat perjanjian tanpa mengikuti ketentuan/undang-undang dapat dibatalkan, namun pertimbangan hukum atas pemeriksaan Kasasi oleh Mahkamah Agung merupakan pertimbangan yang keliru karena tidak mempertimbangkan tentang hukum perjanjian dimaksud ;

Bahwa Pertimbangan Mahkamah Agung bahwa judex facti yang dibuat oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum adalah pertimbangan yang keliru, perlu dijelaskan, tentang perubahan nama Perusahaan PT. Pinang Merah Indah menjadi PT. Dinamika Pratama. Bahwa perubahan PT. Pinang Merah Indah berdasarkan Akte No. 13 Tahun 1990, kemudian dilakukan perubahan kembali berdasarkan Akte No. 7 Tahun 1990, kemudian dirubah kembali berdasarkan Akte No. 7 Tahun 1990,

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

#### 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

kemudian dirubah lagi berdasarkan Akte No. 39 Tahun 1992, kemudian dirubah lagi berdasarkan Akte No. 37 Tahun 1993, selanjutnya dirubah kembali berdasarkan Akte No. 66 Tahun 1995, dari perubahan ini terjadi dari PT. Pinang Merah Indah menjadi PT. Pinang Merah Inti Permai, kemudian pada Tahun 1994 dilakukan perubahan dari PT. Pinang Merah Inti Permai menjadi PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akte No. 71 Tahun 1974 ;

Bahwa berdasarkan perubahan tersebut maka PT. Dinamika yang lahir dengan Akte Perubahan No. 71 Tahun 1994 merupakan perusahaan yang lahir karena perubahan dari PT. Pinang Merah Inti menjadi PT. Dinamika Pratama, jika kita lihat secara seksama bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan Akte No. 43 merupakan perjanjian yang dibuat antara Wan Usman Achmadi, BBA., berdasarkan Akte pendirian No. 5 Tahun 1994 dengan demikian terdapat dua perusahaan yang sama yaitu PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akta perubahan No. 71 Tahun 1994, dan selanjutnya PT. Dinamika yang lahir sebagai akibat akte pendirian Perseroan berdasarkan Akte No. 5 Tahun 1994 ;

Dengan adanya dua Perusahaan yang sama namun berbeda cara pendiriannya, maka akan timbul masalah hukum siapa yang akan bertanggung jawab, jika timbul permasalahan, pertimbangan dalam pemeriksaan Kasasi tidak sama sekali mempertimbangkan tentang syahnya suatu Perusahaan ;

Bahwa di dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan adanya perubahan nama Perusahaan dari PT. Pinang Merah Indah hingga menjadi PT. Dinamika Pratama merupakan penyesuaian dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 1995, Jika pertimbangan Majelis Hakim pada Tingkat Kasasi demikian jelas, yang diakui adalah PT. Dinamika Pratama yang lahir karena Akte Perubahan No. 71. Namun jika kita kaji antara Perubahan Perusahaan berdasarkan Akte No. 14 dan no. 43 terjadi jauh sebelum berlakunya UU No. 1 Tahun 1995, dengan demikian jelas Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi salah ;

Bahwa Perjanjian yang dibuat berdasarkan Akte No. 14 Tahun 1990 dilakukan antara PD. Kapuas Indah dengan PT. Pinang Merah Indah yang selanjutnya berubah menjadi PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akte No. 71 Tahun 1994, namun perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi berdasarkan Akte No. 43 adalah antara Wan Usman Achmad, BBA., dengan PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan No. 5 Tahun 1994. Dengan demikian jelas bahwa tidak ada hubungan hukum antara PT. Dinamika Pratama dengan PD. Kapuas Indah, mengingat perjanjian sesuai Akte No. 43 adalah perjanjian berdasarkan Akte Pendirian No. 5 Tahun 1994 yang

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat pada Tahun 1998, dengan demikian perjanjian tersebut mempunyai akibat hukum antara PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akte No. 5 Tahun 1994 dengan Wan Usman Achmad, BBA., mengingat perjanjian tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, di samping itu perjanjian berdasarkan Akta No. 43 Tahun 1998 dibuat antara Wan Usman Achmad, BBA., dengan PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akta No. 5 Tahun 1994 pada saat perjanjian berdasarkan Akta No. 14 Tahun 1990 masih berjalan. Pada permasalahan ini seharusnya pemeriksaan pada tingkat Kasasi Perseroan yang sama, dan selanjutnya apa yang menyebabkan timbulnya perjanjian baru padahal diketahui ada perjanjian yang berdasarkan Akte No. 14 Tahun 1990 belum berakhir ;

Bahwa pada tanggal 11 April 2005 Pemerintah Kota melayangkan Surat Panggilan Nomor: 510/308/Perindag/2005 yang langsung ditanda tangani oleh Sekretaris Daerah Kota Pontianak untuk Direktur PT. Dinamika Pratama. Pada tanggal 12 April 2005 Direktur PT. Dinamika Pratama memenuhi panggilan guna memberikan klarifikasi tentang Pendirian PT. Dinamika Pratama yang pada intinya **“masing-masing PT. Dinamika Pratama berdiri sendiri di mana tidak ada kaitan antara PT. Dinamika Pratama yang didirikan berdasarkan Akte No. 5 Tahun 1994 dan Akte Perubahan No. 71 Tahun 1994”**. Dari klarifikasi tersebut jelas PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akte No. 5 Tahun 1994 yang selanjutnya membuat perjanjian dengan Wan Usman Achmad, BBA., berdasarkan Akte No. 43 tidak ada kaitannya dengan PD. Kapuas Indah dan pihak Pemerintah Kota sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, mengingat keputusan Wan Usman dalam membuat perjanjian tidak meminta izin dengan Walikotaammdya Pontianak sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku yaitu Perda No. 23 Tahun 1997 dan Permendagri No. 1 Tahun 1984, dengan demikian jelas tidak adanya hubungan hukum antara para Pemohon Peninjauan Kembali dengan PT. Dinamika Pratama yang didirikan berdasarkan Akta No. 5 Tahun 1994, dengan demikian gugatan yang diajukan tidak tepat mengingat adanya ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Tanggal 7 Juli 1971 Reg. No. 294/K/Sip/1971 yang berbunyi “Penggugat harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”**. Selanjutnya atas klarifikasi tersebut Pihak PT. Dinamika akan melakukan rapat pemegang saham untuk menentukan pilihan apakah menutup atau meneruskan kelangsungan PT. Dinamika Pratama berdasarkan Akta. No. 71 dan atau mengganti nama yang baru dan atau kembali karena PT. Pinang Merah Intipermai. Dari pernyataan

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

#### 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

tersebut jelas ada sesuatu yang tidak beres di dalam Management PT. Dinamika Pratama ;

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan sebab setelah diteliti dengan seksama putusan judex juris yang menolak Permohonan Kasasi dari Permohonan Kasasi in casu Pemohon Peninjauan Kembali ternyata di dalamnya tidak terdapat suatu kekeliruan nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 sebab alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut hanya merupakan pengulangan dari hal yang telah dipertimbangkan oleh judex facti /Pengadilan Tinggi dan judex juris yang pada hakekatnya merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan judex facti/Pengadilan Tinggi maupun dengan judex juris dalam menilai bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap disidang, termasuk mengenai Akta No. 43 tanggal 29 Desember 1998 yang mengatur tentang obyek perjanjian sewa menyewa a quo ;

Bahwa tentang bukti baru berupa Perda No. 23 Tahun 1977 serta Permendagri No. 1 Tahun 1984 tidak dapat dibenarkan sebab tidak bersifat menentukan oleh karena tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum oleh judex juris terhadap kedua produk hukum tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : 1. PD. KAPUAS INDAH, 2. WALIKOTA PONTIANAK harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan

## MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. PD. KAPUAS INDAH, 2. WALIKOTA PONTIANAK tersebut ;

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **25 Agustus 2008** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.**, Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Mieke Komar, SH. MCL.**, dan **H.M. Zaharuddin Utama, SH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Sumpeno, SH. MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Anggota-Anggota :

ttd/ Prof. Dr. Mieke Komar, SH. MCL.

ttd/ H.M. Zaharuddin Utama, SH.

K e t u a :

ttd/

H. Abdul Kadir Mappong, SH.

### Biaya Peninjauan Kembali :

1. Meterai .....	Rp	6.000,-
2. Redaksi .....	Rp	1.000,-
3. Administrasi Peninjauankembali	Rp	<u>2. 493.000,-</u>
J u m l a h .....	Rp	2.500.000,-

=====

Panitera Pengganti :

ttd/

Sumpeno, SH. MH.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

MUH. DAMING SUNUSI, SH. MH.  
NIP. 040 030 169.

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 210 PK/Pdt/2008

#### 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)