



PUTUSAN

Nomor : 634/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

UNTUNG TILARSO, Pengelola Pasar Hippi Baru Semanan Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, alamat Jalan Cemara II Nomor 10, RT.008, RW.08, Kelurahan Duri Kosambi, Cengkareng Barat Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **GELORA TARIGAN, SH.,M.H.**, 2. **JUTAWAN T, SH.**, Advokat, beralamat di Jalan Komplek Griya Kemayoran Jalan Industri Raya Nomor 9-11 Jakarta Pusat 12070, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2014, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan;

1. **HARRY SANTOSO**, beralamat di Jalan K.H Wahid Hasyim, Nomor 41 Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding-I semula Tergugat I;
2. **FRANSISCO BUDIMAN**, beralamat di Jalan Mangga Besar 4 E Nomor 16, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding-II semula Tergugat II; dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada **BONAR SIBUEA, S.H.**, Advokat, beralamat di Jalan Jalan Melati XII Blok BS 47 Nomor 7 Jatisampurna Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2013;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 08 Oktober 2014 Nomor 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Desember 2013 dalam Register Nomor 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2004 Tergugat I dan Tergugat II mengaku sebagai

Halaman 1 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Semanan Raya Kelurahan Semanan, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat dengan luas tanah \pm 4.395 M², dengan sertifikat Hak Milik Nomor 201 memberi kuasa kepada Penggugat sebagai berikut:

1. Menghubungi instansi terkait. Pemerintah Pusat/Daerah, Kepolisian, Tokoh Masyarakat, Pedagang, Calo Pedagang, Lembaga Keuangan/Non Bank;
2. Memasuki areal tanah milik Tergugat I dan Tergugat II, menata dan lain-lain yang berhubungan dengan rencana perluasan Pasar Hippi Baru Semanan Kecamatan Kalideres Kota Jakarta Barat (P-1) dan pada tanggal 21 April 2005 dibuatlah kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dimana dalam kesepakatan tersebut:
 1. Bahwa seluruh biaya untuk pembangunan Pasar di Semanan, Jakarta Barat sepenuhnya dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 2. Dari keuntungan bersih proyek Pasar Semanan tersebut telah dipotong segala biaya bagian untuk pihak Penggugat sebesar 15 % (lima belas persen) dikurangi biaya pembuatan IMB sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 3. Uang muka yang telah diterima terlebih dahulu oleh pihak pertama dari para pembeli kios sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dibebaskan sebagai kompensasi;
 4. Pengelola Pasar di kemudian hari adalah atas dasar kesepakatan antara Penggugat dengan para pemilik kios dan sepenuhnya merupakan urusan Penggugat/pihak pertama;
 5. Setelah seluruh kios habis terjual dan pembayaran atas penjualan kios tersebut telah diterima penuh oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II, maka selanjutnya segala kewajiban seperti pajak, PBB menjadi tanggung jawab pengelola kios yang ditunjuk oleh para pemilik kios dalam hal ini Penggugat ;
 6. Pembangunan rumah makan dan pedagang kaki lima pada bagian depan pasar, pembangunannya ditanggung oleh Penggugat/pihak pertama;
 7. WC umum dan kantin akan dijual sesuai dengan harga yang dapat disepakati antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
 8. Pembangunan mushola merupakan beban proyek (P-2);

Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama tersebut diatas Penggugat menawarkan kepada konsumen atas kios-kios dengan harga jual disamaratakan per unit kios Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sehingga seluruh kios-kios habis terjual;

Jumlah hasil penjualan keseluruhan 216 unit kios-kios adalah Rp2.960.000.000,00 (dua belas miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah);

- ❖ Biaya perijinan adalah Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Biaya pembangunan kios 216 unit adalah Rp.2.250.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- ❖ Pengikatan jual beli tanah sebesar Rp2.698.530.000,00 (dua milyar enam ratus sembilan puluh delapan lima ratus tiga puluh juta rupiah);

Jumlah seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.5.448.530.000,00 (lima milyar empat ratus empat puluh delapan juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah);

Hasil penjualan 216 kios Rp. 12.960.000.000,00 (dua belas milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah);

Dari keuntungan Tergugat I dan Tergugat II dari penjualan 216 kios yang dipasarkan oleh Penggugat sebesar Rp.7.511.470.000,00 (tujuh milyar lima ratus sebelas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah) dimana Penggugat harus mendapat 15 % (lima belas persen) dari Rp.7.511.470.000,00 (tujuh milyar lima ratus sebelas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah) yaitu sebesar Rp. 1.126.780.500,00 (satu milyar seratus dua puluh enam puluh juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah) yang hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum memberikan kepada pihak Penggugat, walaupun telah beberap kali ditagih oleh Penggugat atas janji-janjinya;

- II. Bahwa karena Penggugat percaya kepada Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat membangun perluasan kios-kios Pasar Hippi Baru Semanan dan melakukan renovasi, pembuatan kanopi dengan biaya sebesar Rp.43.500.000,00 (empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang ditanggung oleh Penggugat dan untuk pembayaran PBB tahun 2010 dan tahun 2011 sebesar Rp.23.511.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus sebelas ribu rupiah) yang dibayar oleh Penggugat, jadi jumlah uang Penggugat yang telah keluar adalah sebesar Rp.67.011.000,00 (enam puluh juta sebelas ribu rupiah) yang sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II walaupun telah beberapa kali ditagih oleh Penggugat;

Bahwa karena Penggugat menagih kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.67.011.000,00 (enam puluh juta sebelas ribu rupiah) 15 % (lima belas persen) keuntungan dari penjualan kios maka pada tanggal 25 Mei 2009 dibuatlah kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menunjuk Penggugat kembali untuk mengelola pasar Hippi Baru Semanan dan Penggugat akan menerima kompensasi-kompensasi lagi sebagai berikut:

- Komisi dari penjualan kios pasar sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, tetapi ini tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II walaupun seluruh kios-kios di pasar tersebut telah habis terjual dan walaupun telah beberapa kali ditagih oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat II selalu

Halaman 3 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI

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)



menghindar dengan alasan-alasan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan ketika Penggugat menagih kembali kepada Tergugat I dan Tergugat II sering mencampuri Manajemen Pengelolaan Pasar Hippi Baru Semanan yang Penggugat kelola atas penunjukkan Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat I dan Tergugat II kembali membuat kesepakatan lagi dengan Penggugat pada bulan Juni 2010 dimana Tergugat I dan Tergugat II akan memberi kuasa lagi kepada Penggugat untuk mengelola dan bertanggung jawab terhadap pasar Hippi Baru Semanan dan Tergugat I dan Tergugat II berjanji tidak mencampuri Manajemen Pengelolaan Pasar Hippi Baru Semanan sesuai dengan surat kesepakatan bersama tanggal 21 Juni 2010 dan juga Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa kepada Penggugat pada tanggal 21 Juni 2010 yang antara lain berhak untuk menata dan mengatur kegiatan di Pasar Hippi Baru Semanan serta menerima uang iuran keamanan dan kebersihan dll (P-3) yang dilanjutkan dengan pemberitahuan/edaran dari Tergugat I dan Tergugat II tanggal 23 Juni 2010 yang ditujukan kepada pedagang pasar Hippi baru Semanan dimana Penggugat telah ditunjuk sebagai penanggungjawab atas Pasar Hippi Baru Semanan (P-4) sehingga Penggugat berhak untuk menarik uang iuran keamanan, kebersihan dan uang sewa/kontrak lapak di pasar Hippi Baru Semanan, oleh karena itu Penggugat percaya kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga Pengelolaan Pasar Hippi Baru Semanan dilanjutkan oleh Penggugat;

M.Bahwa pada tanggal 25 November 2013 Tergugat I dan Tergugat II menyuruh preman-preman mengancam serta mengintimidasi Penggugat dan mengambil paksa pengelolaan Pasar Hippi Baru Semanan secara melawan hukum yang selama ini dikelola Penggugat, karena Penggugat tidak mau menjadi bentrok fisik, maka Penggugat menempuh jalur hukum melalui gugatan perbuatan melawan hukum ini dan melaporkan Tergugat I dan Tergugat II ke Poda Metro Jaya (P-5), karena akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengusir secara paksa Penggugat sebagai pengelola Pasar Hippi Baru Semanan, Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil berupa:

- Uang untuk membangun perluasan kios Pasar Hippi Baru Semanan dan melakukan renovasi dan pembuatan kanopi sebesar Rp.43.500.000,00 (empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Untuk pembayaran PBB tahun 2010 dan tahun 2011 yang dibayar oleh Penggugat sebesar Rp.23.511.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus sebelas ribu rupiah);

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah keseluruhan sebesar Rp.67.011.000,00 (enam puluh juta sebelas ribu rupiah);

- Keuntungan yang belum dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II atas penjualan kios-kios yang seharusnya diperoleh sebesar 15 % (lima belas persen) dari keuntungan penjualan 216 kios sebesar Rp.1.126.780.500,00 (satu milyar seratus dua puluh enam puluh juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah);
- Kerugian biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk renovasi/pembangunan sarana pendukung Pasar Hippi Baru Semanan berupa:
 - a. Pembangunan WC Umum Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
 - b. Pembangunan Mushola Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
 - c. Pemasangan keramik Rp.25.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
 - d. Pembangunan rumah makan Rp. 102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);
 - e. Pembangunan pembuatan tangga keluar masuk bagian belakang Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 - f. Pembangunan pekerjaan halaman parkir Rp.30.500.000,00 (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah);
 - g. Pengelolaan iuran keamanan dan kebersihan sejak tanggal 1 Mei 2013 sampai dengan Desember 2013 Rp.210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Jumlah Rp.577.500.000,00 (lima ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus rupiah) ditambah Rp.67.011.000,00 (enam puluh tujuh juta sebelas ribu rupiah) ditambah keuntungan 15 % (lima belas persen) dari penjualan 216 kios Rp.7.511.470.000,00 (tujuh milyar lima ratus sebelas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah) yaitu sebesar Rp.1.126.780.500,00 (satu milyar seratus dua puluh enam puluh juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah) adalah Rp. 1.771.291.500,00 (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh satu juta lima ratus rupiah); Jadi jumlah keseluruhan kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.771.291.500,00 (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh satu juta lima ratus rupiah), Yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dengan kewajiban masing-masing Tergugat sebagai berikut:

1. Tergugat I sebesar Rp885.645.750,- (delapan ratus delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
2. Tergugat II sebesar Rp885.645.750,- (delapan ratus delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Halaman 5 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas pergaulan masyarakat yaitu menggunakan tenaga preman-preman untuk mengusir Penggugat selaku pengelola Pasar Hippi Baru Semanan sehingga telah merugikan keuangan Penggugat, maka untuk menjamin putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan semestinya agar tidak ilusi, karena ada dugaan kuat Tergugat I dan Tergugat II secara nyata telah tidak jujur dan licik, maka bersama ini Penggugat mohon diletakkan sita jaminan terlebih dahulu berupa :

1. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 41 Menteng Jakarta Pusat;
2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangga Besar 4 E Nomor 16 Jakarta Barat;

Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang kuat menurut hukum, maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (uit voerbar bij vorraad);

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat suatu keadilan untuk memutuskan;

I. DALAM PROVISI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan status aquo atas pengelolaan Pasar Hippi Baru Semanan yang terletak di Jalan Semanan Raya Kelurahan Semanan Kecamatan kalideres Kota Jakarta barat, yang sekarang dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melawan hukum sampai adanya putusan Pengadilan yang tetap;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.885.645.750,- (delapan ratus delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
4. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.885.645.750,- (delapan ratus delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Halaman 6 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



5. Menyatakan surat kuasa tanggal 26 Oktober 2009 yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan surat kuasa tanggal 21 April 2005 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta surat kesepakatan para pihak tanggal 18 April 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan surat kesepakatan bersama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat tanggal 25 Mei 2009 adalah sah dan berharga sertamempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kembali pengelolaan Pasar Hippi Baru Semanan yang terletak di Jalan Semanan Raya Kelurahan Semanan Kecamatan Kalideres Kota Jakarta Barat kepada Penggugat dalam keadaan baik untuk dikelola kembali oleh Penggugat sampai adanya suatu putusan yang tetap dalam perkara ini;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan atas harta kekayaan Tergugat I berupa tanah dan bangunan tempat tinggal yang terletak di Jalan KH Wahid Hasyim Nomor 41 Menteng Jakarta Pusat dan kekayaan Tergugat II berupa tanah dan bangunan tempat tinggal yang terletak di Jalan Mangga Besar 4 E Nomor 16 Jakarta Barat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar 3 % (tiga persen) setiap bulannya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan ini sejak diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa Penggugat dalam positanya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengaku sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di "...dst" adalah keliru dan tidak benar karena Tergugat I dan Tergugat II pada saat itu tidak pernah mengaku sebagai pemilik tanah, namun fakta yang sebenarnya adalah Penggugat telah datang kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II lalu membujuk Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli tanah yang tadinya milik ahli waris dan kemudian rencananya akan dibangun pasar, lalu karena beritikad baik Tergugat I dan Tergugat II kemudian membeli tanah aquo dan dibangunlah Pasar Semanan Hipli Baru diatas tanah tersebut;

1. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II pernah memberikan kuasa tertanggal 26 Oktober 2004 kepada Penggugat, dimana poin-poin yang menjadi hak dan kewajiban pemberi dan penerima kuasa tertulis dengan tegas dan jelas dalam surat kuasa tersebut;
2. Bahwa kemudian selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan II membuat lagi **KESEPAKATAN BERSAMA TERTANGGAL 21 APRIL 2005**, dimana Tergugat I dan II sebagai PIHAK KEDUA dan Penggugat sebagai PIHAK PERTAMA, dengan kesepakatan sebagai berikut:
 1. Bahwa seluruh biaya untuk pembangunan pasar di semanan, Jakarta Barat, sepenuhnya dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA;
 2. Dari keuntungan bersih atas proyek pasar Semanan tersebut, setelah dipotong segala biaya, bagian untuk PIHAK PERTAMA adalah sebesar 15% (limabelas prosen) dikurangi biaya pembuatan IMB sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah);
 3. Uang muka yang telah diterima terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA dari para pembeli kios sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) dibebaskan sebagai kompensasi;
 4. Pengelolaan pasar dikemudian hari adalah atas dasar kesepakatan antara PIHAK PERTAMA dengan para pemilik kios dan sepenuhnya merupakan urusan PIHAK PERTAMA;
 5. Setelah seluruh kios habis terjual dan pembayaran atas penjualan kios tersebut telah diterima penuh oleh PIHAK KEDUA, maka selanjutnya, segala kewajiban seperti pajak, PBB dan atau kewajiban lainnya yang akan timbul dikemudian hari, sepenuhnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab pengelola kios yang akan ditunjuk oleh para pemilik kios;
 6. Pembangunan rumah makan dan pedagang kaki lima pada bagian depan pasar, pembangunannya ditanggung sendiri oleh PIHAK PERTAMA dimana biaya untuk pembangunan tersebut diperoleh dari hasil pengelolaan parkir;
 7. WC umum dan kantin akan dijual sesuai dengan harga yang dapat disepakati bersama;
 8. Pembangunan musholah merupakan beban proyek;
3. Bahwa akan tetapi pada kenyataannya poin-poin kesepakatan yang tertuang didalam Kesepakatan Bersama tersebut diatas tidak pernah dapat dilaksanakan, bukan

Halaman 8 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya namun poin-poin kesepakatan tersebut tidak dapat dilaksanakan disebabkan Penggugat sudah terlebih dahulu tersandung atau terkait perkara pidana yang dilaporkan oleh pihak lain, dimana atas perbuatan pidana tersebut Penggugat harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dan dijatuhi hukuman penjara di Pledang Bogor. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta kejadian yang dimana Penggugat mendekam dalam penjara, maka terbukti pihak yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana kesepakatan bersama diatas adalah justru Penggugat dan bukan Tergugat I dan Tergugat II;

4. Bahwa oleh karena Penggugatlah yang tidak melaksanakan kewajiban seperti tertuang dalam kesepakatan bersama karena harus mendekam didalam penjara atas perbuatannya, maka secara hukum poin-poin kesepakatan yang tertuang didalam kesepakatan bersama menjadi batal demi hukum, bahkan atas kejadian ditahannya Penggugat karena tersangkut perkara pidana dengan orang lain, maka pada akhirnya Tergugat I yang harus turun tangan mengurus sendiri segala persyaratan administratif yang menyangkut pembangunan pasar Hipli Baru Semanan termasuk didalamnya menemui pejabat pemerintahan terkait;
5. Bahwa berdasarkan fakta diatas, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa berdasarkan hasil keuntungan Tergugat I dan M dari penjualan 216 kios yang dipasarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 7.511.470.000,- (Tujuh milyar limaratus sebelas juta empatratus tujuh puluh ribu rupiah) maka Penggugat mendapat bagian 15% (limabelas persen) yaitu sebesar Rp. 1.126.780.500,- (satu milyar seratus duapuluh enam juta tujuh ratus delapan puluh ribu limaratus rupiah) ADALAH TIDAK BENAR, karena sampai saat ini masih tersisa 7 (tujuh) unit kios yang belum terjual yaitu di Blok E = 4 unit, Blok D2/20 = 1 unit. Blok E43/44 = 2 unit dan Blok A30 = 1 unit. Selain daripada itu masih ada 15 unit kios yang sampai pada saat ini masih diangsur oleh pemiliknya dan belum lunas, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan semua kios sudah terjual adalah tidak benar sehingga patut untuk ditolak karena tidak disertai dengan bukti-bukti;
6. Bahwa Penggugat menyatakan karena percaya kepada Tergugat I dan II lalu kemudian membangun perluasan kios-kios Pasar Hipli Baru Semanan dan melakukan renovasi pembuatan kanopi dengan biaya sebesar Rp. 43.500.0,- (empat puluh tiga juta limaratus ribu rupiah) adalah tidak benar dan bertentangan dengan posita sebelumnya (didas) yang menyatakan;"... Hingga saat ini Tergugat I dan II belum memberikannya kepada pihak Penggugat, walaupun telah beberapa kali ditagih oleh Penggugat atas janji- janjinya". Bertentangan., karena (**quad non**) jika seandainya benar Penggugat menagih dan belum diberikan oleh Tergugat I dan II, secara logika tidak mungkin Penggugat akan mengeluarkan uang



lagi untuk membangun kanopi, sedangkan haknya belum diberikan. Dari dalil posita yang saling bertentangan diatas, nyata bahwa dasar dan alasan yang diajukan untuk menggugat adalah tidak benar. Demikian juga halnya dengan soal pembayaran PBB tahun 2010 dan 2011, uang yang dipakai untuk membayar sebenarnya berasal dari uang hasil kontrak kios dan lapak sebanyak 150 lapak yang nilai kontrak 1 lapak/tahun sebesar 3.000.000,- (tigajuta rupiah) yang selama ini tidak disetorkan Penggugat kerekening bersama sebagaimana kesepakatan;

111. Bahwa setelah selesai menjalani hukumannya. Penggugat kembali menemui Tergugat I dan Tergugat II yang pada intinya Penggugat memohon agar diadakan kembali hubungan kerja kesepakatan antara para pihak, yang kemudian menghasilkan **KESEPAKATAN BERSAMA TERTANGGAL 25 MEI 2009**. Adapun kompensasi yang diatur dalam Kesepakatan Bersama tanggal 25 Mei 2009 adalah sebagai berikut;

Pasal 2

Apabila Pihak Kedua (Penggugat) dalam melakukan pengelolaan pasar tersebut bekerja dengan baik sesuai dengan SURAT PERNYATAAN maka PIHAK KEDUA akan menerima kompensasi sebagai berikut

- a. Komisi dari penjualan kios-kios pasar tersebut sebesar Rp. 350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah) yang akan dibayar oleh PIHAK PERTAMA (Tergugat I dan II) kepada PIHAK KEDUA dengan cara :
 1. tunai sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) setelah penandatanganan KESEPAKATAN BERSAMA, (artinya pada saat ditanda tangani tanggal 25 Mei 2009, Penggugat sudah menerima uang dari Tergugat I dan II sebesar Rp, 25.000.000,- (duapuluh limajuta rupiah);

Bahwa ternyata dalam kenyataannya Penggugat dalam melakukan pengelolaan Pasar Hipli Baru Semanan tidak jujur karena uang-uang sewa kios dan uang sewa lapak, uang sewa WC umum dan uang sewa lahan parkir tidak pernah disetorkan kepada Tergugat I dan Tergugat II, walalupun faktanya Penggugat sudah membuat dan menanda tangani Surat Pernyataan untuk mengelola dengan baik. Sehingga sebagai konsekwensinya sebagaimana diatur dalam pasal 2 yang menyatakan Pihak Kedua akan menerima kompensasi apabila bekerja dengan baik, namun pada kenyataannya Penggugat tidak jujur dan tidak transparan dalam pengelolaan uang keamanan, kebersihan, uang sewa kios, uang sewa lapak dan uang sewa WC umum dan lahan parkir yang tidak pernah diberikan laporan keuangannya kepada Tergugat I dan II;

- III. Bahwa setelah KESEPAKATAN BERSAMA tanggal 25 Mei 2009, maka Penggugat datang lagi menemui Tergugat I dan II untuk membicarakan suatu



kesepakatan baru, maka dibuatlah **SURAT KESEPAKATAN BERSAMA —rev TERTANGGAL 31 JULI 2009**. Adapun dalil Penggugat yang menyatakan setelah KESEPAKATAN BERSAMA tanggal **25 Mei 2009** lalu dibuat Kesepakatan bulan JUNI 2010 adalah keliru dan tidak benar yang membuktikan Penggugat tidak memberikan data-data yang benar dan akurat dalam perkara aquo;

- IV. Bahwa dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA —rev TERTANGGAL 31 JULI 2009 menyatakan dengan tegas : Berdasarkan SURAT KESEPAKATAN BERSAMA yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak ke 1 (satu) dan pihak ke 2 (dua) yang tanggal 21 April 2005;

Dengan ini kami dari pihak ke 1 dan pihak ke 2 setuju merevisi SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tersebut;

1. Bahwa pihak ke 1 (satu) dalam SURAT KESEPAKATAN BERSAMA ini memberi uang kepada pihak ke 2 (dua) dalam surat ini sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Oleh karena itu SURAT KESEPAKATAN BERSAMA yang dibuat dan ditanda tangani tanggal **21 April 2005 Pasal No. 2 "TIDAK BERLAKU LAGI"**;

2. Cara pemberian uang tersebut diatur dengan cara sebagai berikut;
 - a. Saat penanda tangan diberikan Rp.25.000.000,-(duapuluh lima juta rupiah) dan sisanya Rp. 375.000.000,- (tigaratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan diberikan dengan cara dari pendapatan penyewaan lapak, parkir, WC dan lain-lain dari Pasar Hipli Semanan sampai sejumlah Rp. 375.000.000,- (tigaratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Setelah LUNAS maka pihak ke 1 (satu) akan memberikan kepada pihak kedua (2) sebesar 25% dari hasil penyewaan LAPAK, PARKIR, WC tersebut setelah dikurangi gaji karyawan;
 - c. Pihak ke 1 (satu) memberikan kepada pihak ke 2 (dua) sebesar 40% dari penghasilan retribusi keamanan setelah pendapatan dikurangi dengan pengeluaran/gaji-gaji karyawan;
 - d. Pihak ke 2 (dua) mendapat honor Rp. 1.000.000,- per bulan;

3. Bahwa berdasarkan SURAT KESEPAKATAN BERSAMA —rev TERTANGGAL 31 JULI 2009 terdapat 2 (dua) hal penting yang terbukti kebenarannya yaitu ;

1. Bahwa Penggugat pada saat menanda tangani surat kesepakatan bersama (Rev) telah menerima uang sejumlah Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) dari Tergugat I dan II,

2. Pasal 2 dari SURAT KESEPAKATAN BERSAMA yang dibuat dan ditanda tangani pada tanggal **21 April 2005 "TIDAK BERLAKU LAGI". Pasal 2 menyebutkan** : Dari keuntungan bersih atas proyek pasar Semanan



tersebut, setelah dipotong segala biaya, bagian untuk PIHAK PERTAMA adalah sebesar 15% (limabelas prosen) dikurangi biaya pembuatan MB sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah). Berdasarkan surat kesepakatan bersama (rev) yang juga ditanda tangani oleh Penggugat sehingga secara hukum sah dan mengikat para pihak untuk mematuhi, maka dalil posita penggugat yang menuntut soal pembagian keuntungan sebesar 15% (lima belas persen) adalah keliru, tidak benar dan tidak berdasarkan data-data konkrit, sehingga patut kiranya untuk ditolak;

- V. Bahwa selanjutnya, karena dilapangan (Pasar Hipli Baru Semanan) ada beberapa kelompok kecil pedagang yang mempertanyakan kapasitas Penggugat bertindak atas dasar dan sebagai apa di Pasar Hipli Baru Semanan dan karena Tergugat I dan II tidak menginginkan hal-hal yang tidak baik terjadi di Pasar Hipli Baru Semanan, maka Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk memberikan Surat Kuasa yang baru tertanggal 21 Juni 2010. Berdasarkan adanya Surat Kuasa tertanggal 21 Juni 2010, maka Tergugat I dan Tergugat II telah membuat surat pemberitahuan/edaran yang ditujukan kepada para pedagang Pasar Hipli Baru Semanan yang intinya hanya penegasan bahwa Penggugat adalah pihak yang bertanggung jawab atas Pasar Hipli Baru Semanan;
- VI. Bahwa pada kenyataannya, setelah Tergugat I dan II memberikan surat kuasa kepada Penggugat, namun didalam menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai penanggung jawab Pasar Hipli Baru Semanan, Penggugat bertindak tidak jujur dan tidak pernah membuat dan memberikan laporan keuangan masuk dan keluar kepada Tergugat I dan Tergugat II atas uang keamanan dan kebersihan, uang sewa lapak, uang sewa kios dan uang sewa WC dan uang sewa lahan parkir, semuanya itu dipergunakan secara pribadi oleh Penggugat dan tidak disetorkan ke rekening perusahaan.
- VII. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka para pihak kembali bertemu serta membicarakan solusi terbaik termasuk diantaranya yang diminta oleh Tergugat I dan II adalah laporan pertanggung jawab keuangan dari Penggugat, maka dibuatlah **KESEPAKATAN PARA PIHAK NO.015/SFB-RINGT/II/2011** antara Tergugat 1 dan II sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA;

Adapun poin kesepakatan diantara para pihak sebagai berikut:

1. Bahwa pihak kedua telah menerima Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) dari pihak pertama;
2. Bahwa sisa yang akan dibayar kepada pihak kedua adalah Rp. 375.000.000,-



(tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

3. Bahwa selama ini pihak kedua telah menerima uang dari pihak pertama sebesar Rp. 266.004.220,- (duaratus enam puluh enam juta empat ribu duaratus duapuluh rupiah), sehingga kewajiban pihak pertama adalah sebesar Rp. 375.000.000,- (-) dikurang Rp. 266.004.220,- = Rp. 108.995.780.
4. Bahwa dengan demikian sisa uang yang menjadi hak pihak kedua adalah sebesar Rp. 108.995.780,- (seratus delapan juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) ;
5. Bahwa dengan demikian sisa uang yang menjadi hak pihak kedua adalah sebesar Rp. 108.995.780. yang akan dibayar oleh pihak pertama sebesar,
 - a. Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) tgl 18 April 2011 dengan Cek BCA No.AE 285099 tgl 18 April 2011- pembayaran TUNAI;
 - b. Sisanya Rp. 58.995.780,- (limapuluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh lima tujuhratus delapan puluh rupiah) akan dibayar setelah dicocokkan dengan bukti-bukti penerimaan uang oleh pihak kedua;

Bahwa berdasarkan KESEPAKATAN PARA PIHAK NO.015/SFB-MNGT/M/2011 antara Tergugat I dan II sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA terdapat 2 (dua) hal yang sudah jelas dan terang kebenarannya, yaitu adalah :

1. Bahwa adanya pengakuan dari Penggugat bahwa selama ini pihak kedua (Penggugat) telah menerima uang dari pihak pertama (Tergugat I dan II) uang sebesar Rp. 266.004.220,- (duaratus enam puluh enam juta empat ribu duaratus duapuluh rupiah), sebagaimana angka 3;
2. Bahwa disamping fakta aquo, pada saat kesepakatan tersebut ditanda tangani ternyata Penggugat juga sudah menerima uang dari Tergugat I dan II sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) yang dibayar dengan cek tunai BCA. Adanya fakta soal penerimaan uang oleh Penggugat membuktikan bahwa Tergugat I dan II masih memiliki itikad baik untuk membayar Penggugat dan hal tersebut sekaligus membantah seluruh dalil posita Penggugat yang seolah-olah dalam gugatan disebutkan tidak pernah menerima uang dari Tergugat I dan Tergugat II.
- VIII. Bahwa selama ini Tergugat I dan Tergugat II telah sering meminta laporan pertanggung jawaban keuangan dari uang sewa lapak, kios, we umum dan lahan parkir yang dikelola oleh Penggugat di Pasar Hipli Baru Semanan, namun dengan lihaihnya banyak alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang berujung kepada ketidak mampuan Penggugat untuk membuat dan mempertanggung jawaban keuangan tersebut selama ini. Berdasarkan fakta



aquo, maka Tergugat 1 dan II melalui kuasa hukumnya telah melayangkan Undangan untuk membahas laporan pertanggung jawaban keuangan Pasar Hipli Baru Semanan pada tanggal **10 Oktober 2011** kepada Penggugat, dimana atas undangan tersebut pada tanggal **11 Oktober 2011** Penggugat memberitahukan tidak bisa menghadiri undangan karena sedang mempersiapkan data-data yang diperlukan;

IX. Bahwa setelah itu kemudian kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II kembali melayangkan undangan kepada Penggugat untuk membahas pertanggung jawaban uang sewa lapak, kios, wc umum dan lahan parkir, namun Penggugat membalas surat undangan tersebut dengan mengalihkannya kepada hal lain yang tidak ada hubungannya dengan undangan pembahasan soal keuangan tersebut. Berdasarkan fakta aquo, dan sehubungan dengan akan berakhirnya masa kontrak sebagai kios dan lapak di areal Pasar Hipli Baru Semanan, maka pada tanggal 24 Januari **2012**, Nomor : 024/BS&P/PMB//2012 kuasa hukum Tergugat I dan II melayangkan surat pemberitahuan kepada Penggugat yang pada intinya memberitahukan bahwa sehubungan dengan akan berakhirnya masa kontrak kios dan lapak di Pasar Hipli Baru Semanan, maka apabila akan diperpanjang hal tersebut harus diketahui terlebih dahulu oleh Tergugat I dan II, mengapa demikian karena ternyata selama ini banyak kios dan lapak yang diperpanjang oleh Penggugat namun tidak meminta persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I dan II, maksudnya supaya penerimaan uang masuk atas kontrak tersebut tidak diketahui oleh Tergugat I dan II selaku pemilik tanah. Didalam surat pemberitahuan tersebut, dengan tegas dinyatakan bahwa apabila terjadi perpanjangan kontrak kios dan lapak tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II **akan membatalkan surat kuasa** untuk mengelola yang pernah diberikan kepada Penggugat;

X. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Februari **2012**, Nomor 026/BS&P/PMBT//2012, kuasa hukum Tergugat 1 dan II kembali melayangkan SURAT PEMBERTAHUAN TERAKHIR yang pada pokoknya mengingatkan Penggugat akan adanya kesepakatan terakhir diantara para pihak yaitu Kesepakatan Para Pihak No.15/SFB- MNGT//2011 tertanggal 18 April **2011** yang membatalkan Kesepakatan Bersama (REV) tanggal 31 Juli **2009** yang tidak berlaku lagi;

XI. Bahwa dengan berbagai alasan, Penggugat tetap menolak untuk membuat laporan pertanggung jawaban keuangan atas uang hasil sewa kios, lapak, wc



umum dan lahan parkir, di Pasar Hipli Baru Semanan maka pada tanggal 18 DESEMBER 2012 Tergugat I dan Tergugat II membuat SURAT PEMBATALAN DAN PENCABUTAN ATAS SURAT KUASA KHUSUS TANGGAL 21 JUNI 2010 tertanggal 18 Desember 2012 diatas meterai secukupnya, dimana disebutkan dengan tegas ; Dengan ini menyatakan hal-hal penting sebagai berikut

Sehubungan dengan adanya Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juni 2010 dan Surat tertanggal 23 Juni 2010 dan surat-surat lain yang pernah diberikan oleh Pihak Pertama :1. San Francisco Budiman, dan 2. Kwok Harry Santos() kepada Pihak Kedua (Sdr. UNTUNG TILARSO) mengenai pengelolaan Pasar Hipli Semanan serta surat kuasa untuk :

"menanda tangani kwitansi pembayaran, melakukan pembayaran kepada pihak lain, menerima uang iuran keamanan dan kebersihan, serta uang sewa dan kontrak lapak, counter/kaki lima".

Maka terhitung sejak tanggal surat ini dibuat, Pihak Pertama telah mencabut dan membatalkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2010 dan membatalkan surat tanggal 23 Juni 2010 yang pernah diberikan kepada Pihak Kedua (Sdr. UNTUNG TILARSO) sehubungan dengan pengelolaan pasar Hipli Baru Semanan dinyatakan tidak berlaku lagi. Adapun alasan pembatalan dan pencabutan atas Surat Kuasa tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan sehingga sah secara hukum merujuk **Pasal 1814** KUHPerdata menegaskan :

"Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya".

Bahwa didasarkan atas ketentuan perundang-undangan diatas, maka dengan demikian Penggugat TIDAK LAGI PENGELOLA di Pasar Hipli Baru Semanan, walaupun Penggugat melalui orang-orangnya bahkan dengan berbagai cara-cara dan modus yang tidak benar masih mencoba untuk mengutip uang salaran kemanan dan kebersihan di Pasar Hipli Baru Semanan;

- XII. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II **MEMBANTAH DENGAN KERAS** dalil Penggugat pada angka IV yang pada pokoknya menyatakan :... Bahwa pada tanggal 25 November 2013 Tergugat I dan Tergugat II menyuruh preman-preman mengancam serta mengintimidasi Penggugat dan mengambil paksa pengelolaan Pasar Hipli Baru Semanan secara melawan hukum yang selama ini dikelola Penggugat ...dstnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat SAMA SEKALI TIDAK BENAR dan bahkan MEMUTAR BALIKKAN FAKTA YANG SEBENARNYA TERJADI PADA TANGGAL ITU. Pada tanggal 25 November 2013, HARI KAMIS ADALAH HARI PEMILIHAN PENGELOLA PASAR SEMANAN YANG BARU YANG DIPILIH OLEH DAN DARI PARA PEDAGANG. Namun jika Penggugat menyatakan hari itu Tergugat I dan II menyuruh preman-preman padahal kenyataannya bertentangan..

JUSTRU MEMBUKTIKAN PENGGUGAT JELAS TIDAK BERTIKAD BAIK dan SUDAH BIASA BERBOHONG;

Bahwa dalil Penggugat semuanya bohong dan tidak benar dapat dibuktikan kebenarannya, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 25 November 2013 TIDAK PERNAH menyuruh preman-preman maupun orang-orang yang tidak jelas keberadaannya untuk mengancam dan mengintimidasi Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada waktu dan merasa tidak perlu untuk melakukan hal-hal rendah demikian rupa, justru Tergugat I dan Tergugat II balik bertanya, bukankah cara-cara demikian adalah cara-cara yang biasa dilakukan oleh Penggugat, dengan menyuruh preman-preman, bahkan oknum-oknum kepolisian dan brimob bahkan oknum TNI untuk datang ke Pasar Hipli Baru Semanan serta bertindak sebagai backing Penggugat dan menakut-nakuti dan mengancam Pengelola baru yang dipilih oleh para pedagang sendiri? Ada banyak saksi yang bisa menguatkan fakta tersebut dipersidangan;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II TIDAK PERNAH MENGAMBL PAKSA PENGELOLAAN Pasar Hipli Baru Semanan, justru pemilihan pengelola yang baru adalah ide dari Penggugat sendiri pada waktu pertemuan dikantor Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat melontarkan 3 opsi atas buntutnya soal laporan pertanggung jawaban keuangan, adapun opsi yang disodorkan Penggugat pada waktu itu adalah :
 1. Menguasai pengelolaan Pasar Hipli Baru Semanan secara fisik
 2. Memilih pengelola baru dari dan oleh para pedagang sendiri, dan
 3. Menempuh jalur hukum melalui Pengadilan,

Bahwa berdasarkan fakta diatas, maka dalil posita Penggugat adalah tidak benar dan diajukan hanya berdasar^{an} dugaan belaka dan tidak didukung bukti-bukti pendukung yang akurat, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh majelis hakim;

3. Bahwa berdasarkan usul untuk memilih pengurus dan pengelola yang baru di Pasar Hipli Baru Semanan, maka pada tanggal 25 April 2013 bertempat dilahan parkir Pasar Hipli Baru Semanan dengan disaksikan oleh saksi- saksi dari

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI

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

KETUA RW 07 bapak H. ABDUL WAHAB, Sekretaris ROJALIAR, telah dilakukan pemilihan pengelola baru dari dan oleh para pedagang secara demokratis dan adapun yang terpilih menjadi pengelola baru adalah DATUK H BAKRI dengan komposisi suara DATUK H, BAKRI = 75 Suara, sedangkan PENGGUGAT = 63 Suara dimana hasil pemilihan aquo kemudian dituangkan di dalam BERITA ACARA PEMILIHAN dan dikirimkan ke Kepolisian Sektor Semanan, Koramil Semanan, Kelurahan dan Kecamatan:

4. Bahwa dengan didasarkan atas hasil pemilihan pengelola baru yang dipilih oleh dan dari pedagang pasar Hipli Baru Semanan yang merupakan usul dari Penggugat sendiri maka terbukti dalil posita Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian materil adalah BOHONG belaka, dan bahkan selama ini Penggugat telah diuntungkan dengan memakai uang perusahaan secara TIDAK BENAR DAN MELAWAN HUKUM. Atas fakta tersebut. Penggugat telah dilaporkan ke Polres Jakarta Barat dengan status terakhir dinyatakan oleh penyidik sebagai TERSANGKA karena bukti-bukti materil pidananya memenuhi unsur. Penetapan status TERSANGKA oleh Polres Jakarta Barat membuktikan bahwa dalam penyelidikan dan penyidikan pidana yang dilakukan oleh penyidik kepada Penggugat, unsur-unsur pidana penggelapan uang perusahaan sudah terbukti dilakukan oleh Penggugat;

a. KERUGIAN MATERIL

1. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas adanya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat, bahkan dalil posita permohonan kerugian materil aquo tidak berdasar dan tidak didasarkan atas bukti-bukti akurat yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, oleh karenanya sudah sepatasnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat;
2. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas adanya kerugian materil yang diklaim oleh Penggugat untuk membangun perluasan pasar Hipli Baru Semanan dan melakukan renovasi dan pembuatan kanopi sebesar Rp. 43.500.000,- (empatpuluh tigajuta rupiah limaratus ribu rupiah) adalah tidak benar dan mengada-ada, karena uang pembangunan kanopi yang dipergunakan Penggugat adalah uang dari hasil salaran keamanan dan kebersihan, uang sewa lapak, uang sewa kios dan uang sewa WC dan lahan parkir yang seharusnya disetor terlebih dahulu. Namun oleh Penggugat tidak disetor kerekening perusahaan tapi dibuat secara licik seolah-olah uang pembangunan aquo adalah uang pribadi, padahal nyatanya tidak demikian. Hal ini diperkuat dengan alasan bahwa permintaan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat untuk membuat laporan pertanggung

Halaman 17 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



jawaban keuangan dari uang hasil uang sewa lapak, uang sewa kios dan uang sewa wc dan lahan parkir tidak pernah diberikan oleh Penggugat selama ini

3. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas soal kerugian materil mengenai keuntungan yang dikatakan belum dibayar oleh Tergugat I dan II atas penjualan kios-kios sebesar 15 % (limabelas persen) sebesar Rp. 1.126.780.500,- (satumilyar seratus duapuluh enam juta tujuh ratus delapan puluh limaratus rupiah) adalah TIDAK BENAR dan sangat tidak beralasan, karena berdasarkan SURAT KESEPAKATAN BERSAMA — Rev, Tanggal 31 Juli 2009, pada **angka 2** menyatakan :

"Dengan ini kami dari pihak ke-1 (satu) dan pihak ke-2 (dua) setuju merevisi SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tersebut. Oleh karena itu SURAT KESEPAKATAN BERSAMA yang dibuat dan ditanda tangani tanggai **21** April 2005 **PASAL NO. 2 "TIDAK BERLAKU LAGI"**.

Bahwa SURAT KESEPAKATAN BERSAMA —Rev, Tanggal 31 Juli 2009 dengan jelas dan nyata ditanda tangani oleh Penggugat, sehingga sesuai dengan doktrin **Pasal 1338** KUHPerdara menyatakan :

"SEMUA PERJANJIAN YANG DIBUAT SECARA SAH BERLAKU SEBAGAI UNDANG UNDANG BAGI MEREKA YANG MEMBUATNYA". Atau **pasal**

1339 KUHPerdara :

SUATU PERJANJIAN TIDAK HANYA MENGIKAT UNTUK HAL HAL YANG DENGAN TEGAS DINYATAKAN DIDALAMNYA, TETAPI JUGA UNTUK SEGALA SESUATU YANG MENURUT SIFAT PERJANJIAN DIHARUSKAN OLEH KEPATUTAN. KEBIASAAN DAN NDANG UNDANG:

4. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas soal adanya kerugian materil pembangunan WC umum sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) karena faktanya uang sewa kontrak we umum justru dinikmati oleh Penggugat dan dipergunakan secara pribadi dan tidak disetorkan ke rekening perusahaan sebesar Rp , Hal ini dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan II karena justru bukti kwitansi penerimaan sewa WC umum yang disewakan Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I dan II ini yang menjadi bukti laporan pidana penggelapan ke Polres Jakarta Barat dan sudah dinyatakan sebagai Tersangka. Dengan adanya bukti kwitansi sewa we umum kepada pihak lain dimana uangnya tidak disetor ke rekening perusahaan namun justru dinikmati secara pribadi secara melawan hukum oleh Penggugat membuktikan tidak ada kerugian materil yang dialami Penggugat, sekaligus juga membuktikan dasar dan alasan menuntut



kerugian materil tidak berdasar hukum olehnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat

5. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas soal adanya kerugian materil soal pembangunan musolah sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Dalil Penggugat yang menyatakan adanya kerugian materil sehubungan dengan pembangunan musolah sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) adalah tidak berdasar sama sekali sebab dengan jelas dan tegas berdasarkan Kesepakatan Bersama tanggal 21 April 2005 dinyatakan pada poin angka 8 bahwa pembangunan musolah merupakan beban proyek. Jika sekarang dinyatakan sebagai kerugian materil Penggugat sangat bertentangan dan tidak rasional;
6. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas adanya kerugian materil yang dialami Penggugat sebagaimana disebutkan poin huruf c, d, e, f dan g, karena selama dipercaya menjadi pengelola Pasar Hipli Baru Semanan Penggugat tidak pernah memberikan data-data laporan keuangan mengenai jumlah sewa kios, dan sewa lapak-lapak dan uang sewa we umum dan uang sewa lahan parkir. Bahkan Tergugat I dan II mensomeer Penggugat apabila dapat memberikan laporan keuangan pertanggung jawaban maka apabila ada hak-hak yang masih menjadi kewajiban Tergugat I dan II akan diberikan dengan catatan adanya laporan pertanggung jawaban keuangan soal sewa lapak, kios, wc umum dan lahan parkir;
7. Bahwa dengan demikian karena permohonan kerugian materil yang diajukan Penggugat tidak disertai dengan bukti-bukti konkrit secara hukum yang dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya dan alasan kerugian materil sebesar Rp. 577.500.000 + 67.011.000,- + keuntungan 15 % dari penjualan kios 216 kios = Rp. 7.511.470.000,- = Rp.
 1. 126.780.500,- sehingga total kerugian yang diklaim Penggugat sebesar Rp. 1.771.291.500,- (satumilyar tujuh ratus tujuh puluh satu juta duaratus sembilan puluh satu ribu limaratus rupiah) HARUS DITOLAK karena tidak ada bukti hukum yang kuat Penggugat alami kerugian, sebaliknya Tergugat I dan II selama ini telah mengalami kerugian yang sangat banyak karena Penggugat tidak memberikan laporan pertanggung jawaban keuangan;
8. Bahwa demikian juga pembayaran tanggung renteng oleh Tergugat I sebesar Rp. 885.645.750. (delapan ratus delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus limapuluh rupiah) haruslah ditolak sebab tidak berdasar dan hanya berdasarkan karangan Penggugat semata-mata;
9. Bahwa demikian juga pembayaran tanggung renteng oleh Tergugat II

Halaman 19 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



sebesar Rp. 885.645.750. (delapanratus delapanpuluh lima juta enamratus empatpuluh lima ribu tujuhatus limapuluh rupiah) haruslah ditolak sebab tidak berdasar dan hanya berdasarkan karangan Penggugat semata-mata, justru Penggugat selama ini sudah menikmati uang perusahaan secara melawan hukum dibuktikan dengan laporan pidana dimana Penggugat sudah dinyatakan sebagai Tersangka;

XIII. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat sungguh tidak memiliki alasan-alasan hukum kuat yang dapat dijadikan suatu alasan untuk mengabulkannya. Terbukti salah satu alasan yang diajukan dalam dalilnya adalah dikatakan Tergugat I dan II menggunakan tenaga preman untuk mengusir Penggugat selaku pengelola pasar Hipli Baru Semanan. Dalil Penggugat sungguh suatu kebohongan besar karena selama ini justru Penggugatlah yang biasa dengan cara-cara seperti itu dengan menggunakan tenaga preman, bahkan oknum kepolisian, koramil, TNI disuruh oleh Penggugat datang ke Pasar Hipli Baru Semanan serta mengintimidasi dan mengancam pengelola bam yang terpilih dari dan oleh para pedagang di Pasar Hipli Baru Semanan. Selain hal tersebut. Penggugat sudah kalah dalam pemilihan pengelola baru yang dilaksanakan secara demokratis pada tanggal **25 April 2013**, dimana sebenarnya usul agar diadakan pemilihan pengelola bam justru datang dari Penggugat. Namun saat ini Penggugat telah memutar balikkan fakta sebenarnya dengan menyatakan bahwa pada tanggal itu Tergugat I dan II menggunakan tenaga preman mengusir Penggugat **ADALAH BOHONG BESAR;**

Bahwa dengan dasar dan alasan hukum yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan dalil diatas, maka secara hukum permohonan sita jaminan yang diajukan terhadap :

1. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak J1. K.H. Wahid Hasyim No.41 Menteng, Jakarta Pusat,
2. Tanah dan bangunan yang terletak di J1. Mangga Besar 4E No.16, Jakarta Barat,

sangat tidak berdasar dan beralasan secara hukum, ditambah lagi dasar permohonan sita jaminan poin angka (2) tidak menyebutkan secara tegas dan akurat tanah dan bangunan tersebut milik siapa dan dalam hubungan hukum apa dimohonkan sita. Hal tidak disebutkannya pada poin angka 2 tanah dan bangunan milik siapa secara jelas dan tegas dapat menimbulkan kerancuan hukum jika ternyata salah sita oleh Pengadilan. Oleh karena permohonan sita jaminan secara hukum tidak

Halaman 20 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



berdasar dan beralasan hukum kuat maka sepatutnya untuk ditolak oleh majelis hakim;

XIV. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas permohonan putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij vorraad) yang diajukan Penggugat, sebab permohonan Penggugat tidak beralasan secara hukum dan tidak disertai dengan buktibukti kuat dalam perkara aquo, sehingga tidak ada dasar dan alasan majelis hakim untuk mengabulkannya;

I. DALAM PROVISI:

- a. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat, dengan dasar dan alasan bahwa permohonan provisi Penggugat tidak ada alasan hukum yang memaksa sehingga provisi dikabulkan;
- b. Bahwa lagi pula ternyata alasan yang diajukan Penggugat untuk Provisi dikatakan sebagai berikut : "Menyatakan status quo atas pengelolaan Pasar Hipli Baru Semanan yang terletak di Jalan Semanan Raya Kel. Semanan, Kee. Kalideres, Jakarta Barat, yang sekarang dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melawan hukum sampai adanya putusan Pengadilan yang tetap.
- c. Bahwa alasan Provisi Penggugat yang menyatakan Pasar Hipli Baru Semanan yang sekarang dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melawan hukum ADALAH TIDAK BENAR DAN MERUPAKAN KEBOHONGAN PENGGUGAT, karena dengan jelas berdasarkan bukti BERITA ACARA PEMILIHAN Pengelola Baru yang dilakukan pada Hari Kamis, tanggal 25 April 2013 dari dan oleh para pedagang secara demokratis maka yang terpilih sebagai pengelola di Pasar Hipli Baru Semanan adalah H. BAKRI. Dengan demikian jelas bahwa secara hukum yang menjadi pengelola sekarang ini adalah H. Bakri dan bukan Tergugat I dan II, dengan demikian dalil Penggugat tidak benar dan harus ditolak ; Bahwa dengan dasar dan alasan hukum diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada majelis hakim terhormat untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
- Menyatakan sah secara hukum pengelolaan Pasar Hipli Baru Semanan oleh H. BAKRI DATUK sesuai Berita Acara Pemilihan pada Hari Kamis, Tanggal 25 April 2013



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum,
3. Menyatakan Tergugat I tidak wajib membayar ganti rugi kepada Pengugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 885.645.750.- (delapanratus delapanpuluh lima juta enamratus empatpuluh lima ribu tujuhatus limapuluh rupiah),
4. Menyatakan Tergugat II tidak wajib membayar ganti rugi kepada Pengugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 885.645.750.- (delapanratus delapanpuluh lima juta enamratus empatpuluh lima ribu tujuhatus limapuluh rupiah),
5. Menyatakan batal demi hukum :
 - a. Surat Kuasa tertanggal 26 Oktober 2004,
 - b. KESEPAKATAN BERSAMA TERTANGGAL 21 APRIL 2005,
 - c. KESEPAKATAN BERSAMA TERTANGGAL 25 MEI 2009,
 - d. SURAT KESEPAKATAN BERSAMA —rev TERTANGGAL 31 JULI 2009,
 - e. Surat Kuasa tertanggal 21 Juni 2010,
 - f. KESEPAKATAN PARA PIHAK NO.015/SFB-MNGT/IV/2011,
6. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Penggugat SURAT PEMBATALAN DAN PENCABUTAN tertanggal 18 Desember 2012 ATAS SURAT KUASA KHUSUS TANGGAL 21 JUNI 2010 beserta surat- surat lain yang pernah diberikan kepada Penggugat,
7. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Penggugat BERITA ACARA PEMILIHAN PENGELOLA BARU di Pasar Hipli Baru Semanan, dengan terpilihnya H. BAKRI DATUK sesuai Berita Acara Pemilihan pada Hari Kamis, Tanggal 25 April 2013
8. Menolak Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan Tergugat I yang terletak di Jl. K.H. Wahid Hasyim No,41 Menteng Jakarta Pusat,
9. Menolak Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mangga Besar 4E No.16 Jakarta Barat,
10. Menolak pembebanan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) setiap hari karena tidak berdasarkan hukum,
11. Menolak Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar 3% (tiga persen) setiap bulan apabila lalai melaksanakan putusan karena tidak berdasar secara hukum;



12. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo,

III. DALAM REKONPENSI

Bahwa gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat

Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi didasarkan pada alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa selain membangun kios-kios sebanyak 216 kios di Pasar Hipli Baru Semanan, ada lapak-lapak sebanyak 150 lapak yang disewakan kepada para pedagang yang tidak memiliki kios;
2. Bahwa lapak-lapak itu selama ini telah disewakan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kepada para pedagang dengan harga sewa 1 lapak/tahun sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
3. Bahwa selama ini seluruh uang hasil sewa lapak tidak pernah disetorkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;
4. Bahwa selama ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi karena mempercayai Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kurang memberi perhatian atas laporan keuangan menyangkut uang sewa lapak. Namun pada tahun 2010 setelah diingatkan salah satu karyawannya barulah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi meminta laporan pertanggung jawaban uang hasil sewa lapak;
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi setelah menyadari bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak menyetor uang hasil sewa lapak akhirnya meminta laporan pertanggung jawaban keuangan dari **uang sewa lapak, kios, wc umum dan lahan parkir** yang dikelola oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi di Pasar Hipli Baru Semanan, namun dengan liahinya banyak alasan yang diberikan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membuat dan mempertanggung jawabkan keuangan tersebut selama ini. Berdasarkan fakta aquo, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan Undangan untuk membahas laporan pertanggung jawaban keuangan Pasar Hipli Baru Semanan pada tanggal **10 Oktober 2011** kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, dimana pada tanggal 11 Oktober 2011 diberitahukan tidak dapat menghadiri undangan karena sedang mempersiapkan data-data yang diperlukan;
6. Bahwa setelah itu kemudian kuasa hukum Penggugat Rekonpensi

Halaman 23 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Tergugat I dan Tergugat II Kompensi kembali melayangkan undangan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membahas pertanggung jawaban **uang sewa lapak, trios, wc umum dan lahan parkir**, namun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi membalasnya tapi dengan mengalihkan permasalahannya kepada hal lain yang tidak ada hubungannya dengan pembahasan soal keuangan;

7. Berdasarkan data dan fakta dilapangan sehubungan dengan akan berakhirnya masa kontrak sebagian kios dan lapak di Pasar Hipli Baru Semanan, maka pada tanggal 24 Januari 2012, Nomor 024/BS&P/PM13/1/2012 kuasa hukum Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dan II Kompensi menyampaikan surat pemberitahuan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang pada intinya memberitahukan bahwa sehubungan dengan akan berakhirnya masa kontrak sebagian kios dan lapak di Pasar Hipli Baru Semanan, maka apabila akan diperpanjang harus diketahui terlebih dahulu oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi, mengapa demikian karena ternyata selama ini banyak kios dan lapak yang diperpanjang oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dan II Kompensi. Tujuannya supaya penerimaan uang masuk atas kontrak lapak dan kios tersebut tidak diketahui oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi selaku pemilik tanah. Didalam surat pemberitahuan tersebut, dengan tegas dinyatakan bahwa apabila terjadi perpanjangan kontrak kios dan lapak tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II akan membatalkan surat kuasa pengelolaan yang pernah diberikan kepada Penggugat;
8. Bahwa salah satu bukti Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Kompensi ialah adanya bukti kwitansi perpanjangan kontrak WC Umum sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus limabelas juta rupiah) yang dilakukan dengan pihak lain dan uangnya tidak disetorkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi;
9. Hal ini dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan II karena bukti kwitansi penerimaan sewa wc umum yang disewakan Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I dan II saat ini menjadi bukti laporan pidana penggelapan ke Polres Jakarta Barat dan Penggugat sudah dinyatakan sebagai Tersangka. Dengan adanya bukti kwitansi sewa we umum



kepada pihak lain dimana uangnya tidak disetor ke rekening Tergugat I dan II namun dinikmati secara pribadi secara melawan hukum oleh Penggugat membuktikan tidak ada kerugian materil yang dialami Penggugat, sekaligus juga membuktikan dasar dan alasan menuntut kerugian materil tidak berdasar hukum olehnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat;

10. Bahwa selain hal tersebut, ternyata Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi juga menyewakan lahan parkir kepada pihak lain seharga Rp.7.000.000.- (tujuhjuta rupiah/bulan) sejak dari tahun 2010 tidak pernah disetorkan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi. Bahwa lahan parkir yang berada diareal Pasar Hipli Baru Semanan merupakan bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi yang tidak diperjual belikan kepada pedagang dan sampai sekarang masih mutlak milik Penggugat Rekonpensi;

11. Bahwa berdasarkan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonpensi, sebagaimana disebut dalam Pasal 1365 KHPerdara:

"Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum menurut Arrest Hooge Raad tanggal 31 Januari 1919 dihubungkan dengan pokok perkara akan ditemui penjelasan yuridis sebagai berikut:

a. Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya.

Bahwa adapun kewajiban hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah menyetorkan seluruh uang hasil pengelolaan ketertiban dan keamanan termasuk didalamnya menyetorkan uang hasil sewa trios, lapak, we dan lahan parkir kerekening Penggugat Rekonpensi, namun faktanya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak melaksanakan kewajiban hukumnya tersebut dan bahkan menikmati seluruh uang untuk kepentingan pribadinya. Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut jelas-jelas bertentangan dengan kewajiban hukumnya;

b. Setiap orang yang melakukan perbuatan yang melanggar kepentingan atau hak orang lain;

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa dalam hal ini. Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi adalah pemilik tanah Pasar Hipli Baru Semanan dimana diatas tanah aquo terdapat bidang tanah yang tidak diperjual belikan kepada para pedagang karena merupakan sarana sosial, seperti lahan untuk WC dan lahan untuk parkir. Namun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melanggar kepentingan atau hak Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagai pemilik tanah we dan lahan parkir dimana perbuatan Tergugat Rekonpensi yang memakai uang hasil sewa lahan we dan lahan parkir untuk kepentingan pribadinya dan tidak disetorkan kerekening Penggugat Rekonpensi jelas-jelas melanggar kepentingan atau hak Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah tersebut;

- c. Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan moral.

Bahwa walaupun Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mengetahui dengan jelas bahwa pemilik tanah dimana terdapat lahan untuk WC dan parkir adalah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi (karena dahulu yang menawarkan tanah adalah Tergugat Rekonpensi, dengan demikian tidak mungkin lupa siapa pemiliknya) namun Tergugat Rekonpensi dengan sengaja tidak menyetorkan uang hasil sewa WC dan lahan parkir kepada yang berhak. Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak menyetorkan uang sewa lahan WC dan uang sewa lahan parkir, walaupun dengan jelas Tergugat Rekonpensi mengetahui pemiliknya, maka jelas perbuatan aquo melanggar norma-norma kepatutan dan secara moral tidak memiliki itikad baik.

- d. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Penggugat Rekonpensi sehubungan dengan Pasal 1365 KUHPerdara dan putusan Hooge Raad 1919 tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara aquo, maka justru terbukti perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi.

2. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Februari 2012, Nomor 026^S&P/PMBT/II/2012, kuasa hukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi kembali melayangkan SURAT PEMBERTAHUAN TERAKHIR yang pada pokoknya mengingatkan Penggugat akan adanya kesepakatan terakhir diantara para pihak yaitu Kesepakatan Para Pihak

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.15/SFB-MNGT/IV/2011 tertanggal 18 April 2011 yang membatalkan Kesepakatan Bersama (REV) tanggal 31 Juli 2009 yang tidak berlaku lagi;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum diatas kiranya patut Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi dengan perhitungan sebagai berikut:

A. Kerugian MATERIIL

- 1 Harga sewa 1 lapak yang disewakan Tergugat Rekonpensi kepada orang lain dan tidak disetor sebesar Rp. 3.000.000.- (dimana terdapat 150 lapak X Rp. 3.000.000 = Rp. 450.000.000,-
- 2 Harga sewa lahan parkir yang disewakan kepada orang lain dan tidak disetor sebesar Rp.8.000.000/bulan x 24 bulan (selama 2 tahun tidak pernah disetor) = Rp. 192.000.000,-
- 3 Harga sewa WC umum yang disewakan kepada orang lain dan tidak disetor sebesar Rp. 7.000.000/bulan x 24 bulan (selama 2 tahun tidak pernah disetor) = Rp. 168.000.000,-

Bahwa dengan dasar nilai perhitungan diatas, maka total kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi adalah sebagai berikut;

- 1 . Rp. 450.000.000,-
- 2 . Rp. 192.000.000,-
- 3 . Rp. 168.000.000,-

Jumlah : Rp. 810.000.000,- (delapanratus sepuluh juta rupiah).

B. KERUGIAN IMATERIIL

Bahwa Penggugat rekonpensi merasa telah tercemar nama baiknya karena Tergugat Rekonpensi selalu mengatakan kepada para pedagang di Pasar Hipli Baru Semanan bahwa Penggugat Rekonpensi masih memiliki hutangpadahal hal tersebut tidak benar sama sekali. Dengan demikian tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi kiranya patut untuk dinilai sebesar Rp500.000. 000,- (limaratus juta rupiah);

Berdasarkan alasan-alasan diatas Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yang Mulia majelis hakim berkenan memutuskan sebagai berikut;

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi,
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi secara Materiil sebesar Rp. 810.000.000,- (delapanratus sepuluh juta rupiah)

Halaman 27 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI

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

sekaligus dan tunai;

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan II Kompensi secara Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah) sekaligus dan tunai;
5. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 08 Oktober 2014 Nomor 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst, yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisionil yang diajukan Penggugat;

II. DALAM KOMPENSI:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

IV. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam kompensasi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp916.000,00 (sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan dalam perkara ini telah diberitahukan kepada Untung Tilarso sebagai Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 02 Pebruari 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 189/SRT.PDT.BDG/2014/PN.Jkt.Pst jo Nomor 561/PDT.G/2013/ PN.JKT.PST ,tanggal 8 Desember 2014 yang dibuat oleh Hj.Watty Wiarti, S.H., M.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 561/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 08 Oktober 2014 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II masing masing pada tanggal 26 Agustus 2016 dan 20 September 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding tanggal, sehingga tidak diketahui alasan-alasan Pembanding

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan negeri Jakarta Pusat di dalam Perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Agustus 2016 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Pada Tanggal 26 Agustus 2016 Terbanding I dan tanggal 09 September 2016 kepada Terbanding II untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding tidak ada mengajukan Memori Banding, namun Majelis hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan mempertimbangkan dan memeriksa perkara yang dimohonkan banding sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst, dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 08 Oktober 2014, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, dalam memeriksa perkara dalam konpensi telah tepat dan benar dalam menerapkan memeriksa perkara ini menurut peraturan hukum yang berlaku;
2. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara rekonsensi kurang tepat, karena Majelis Hakim berpendapat bahwa tergugat rekonsensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam pertimbangan tentang ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat rekonsensi dinyatakan tidak jelas besarnya kerugian yang diderita oleh penggugat rekonsensi dan yang seharusnya dibebankan kepada tergugat rekonsensi untuk membayar ganti rugi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan yang menyatakan tergugat rekonsensi melakukan perbuatan melawan hukum, maka akibat kerugian

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI

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

yang ditimbulkan dan dialami oleh Penggugat rekonsensi seharusnya dapat dibuktikan besarnya, sehingga dengan demikian gugatan rekonsensi barulah dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam amar putusannya Majelis Hakim Mengabulkan Gugatan rekonsensi dengan Menyatakan Tergugat rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi tidak diikuti amar putusan yang merupakan penghukuman membayar ganti-rugi, oleh karena itu putusan dalam rekonsensi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena dalam pertimbangannya dan dalam proses pemeriksaan dipersidangan ternyata tidak dapat dibuktikan oleh karena tidak ada kejelasan, oleh karena itu gugatan rekonsensi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sejauh mengenai gugatan dalam rekonsensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 08 Oktober 2014 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan khusus mengenai amar dalam rekonsensi dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Pembanding berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 561/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 08 Oktober 2014 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

I. DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi;

II. DALAM KONPENSI;

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;

Halaman 30 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. DALAM REKONPENSİ:

- Menyatakan Gugatan Penggugat rekonpensi tidak dapat diterima ;

IV. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum Pembanding/Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018, oleh kami, **James Butar Butar, S.H., M.Hum**, sebagai Hakim Ketua, **Dahlia Brahmana, S.H., M.H.** dan **Achmad Yusak, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 634/PEN/PDT/2017/PT DKI tanggal 26 Oktober 2017, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **Suhartono, S.H., M.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dahlia Brahmana S.H., M.Hum.

James Butar Butar, S.H., M.Hum

Achmad Yusak, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Suhartono, S.H., M.H.

Halaman 31 dari 32 halaman Putusan nomor 634/PDT/2018/PT.DKI

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

Perincian biaya:

1. Materai	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)