



P U T U S A N
Nomor 2231 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

1. **SYUKUR INDRA**, bertempat tinggal di Jalan Bahari Nomor 8, Lk. L, Kelurahan Dendengan Dalam, Kecamatan Tikala, Kota Manado;
2. **HASJIM ALBUGIS**, bertempat tinggal di Kelurahan Istiqlal, Lingkungan II, Kecamatan Wenang, Kota Manado;
3. **SORAYA ALBUGIS**, bertempat tinggal di Kelurahan Istiqlal, Lingkungan II, Kecamatan Wenang, Kota Manado;
4. **NADIRA SYAIFULLAH**, bertempat tinggal di Perum Camar Asri A.12, Kelurahan Ranomut, Lingkungan VII, Kecamatan Tikala, Kota Manado,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Abd. Rahman Musa, S.H, Advokat, berkantor di Jalan Beringin IX, Nomor 88, Kelurahan Ternate Baru, Lingkungan III, Kecamatan Singkil, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2012; Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III dan IV/ Pembanding I, II, III dan IV;

L a w a n

DIREKTUR UTAMA PERUSAHAAN DAERAH (PD) PASAR KOTA MANADO, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi PD. Pasar Kota Manado, berkedudukan di Kompleks Pasar Orde Baru, lantai III Paal Dua, Kota Manado; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat ada memiliki hubungan sewa menyewa ruangan Toko/Kios dengan Tergugat yang terletak di Pusat Pertokoan Manado/



President Shopping Center yang beralamat di Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, yakni masing-masing:

- Penggugat I Nomor 2a, Lt. Dasar dengan Nomor Kontrak 15a/PDP/SP-PPM/V/2009, tanggal 1 Mei 2009 (*vide* bukti P-1);
- Penggugat II Nomor 49, Lt. Dasar dengan Nomor Kontrak 26.A/PDP/SPP-PPM/XII/2007, tanggal 17 Desember 2007 (*vide* bukti P-2);
- Penggugat III Nomor 55b, Lt. Dasar dengan Nomor Kontrak 10/PDP/SP-PPM/XII/2008, tanggal 23 Desember 2008 (*vide* bukti P-3);
- Penggugat IV Nomor 11, Lt. Dasar dengan Nomor Kontrak 017A/PDP/SPP-PPM/XI/2007, tanggal 20 November 2007 (*vide* bukti P-4);

2. Bahwa disamping Para Penggugat, terdapat ratusan pedagang lainnya yang telah menempati gedung Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center yang sejak diresmikan pemakaiannya tahun 1975 oleh Bapak Presiden R.I Soeharto telah menduduki gedung/bangunan tersebut untuk berdagang melalui kontrak sewa menyewa ruangan toko/kios dengan pemilik/pengembang bernama Harry Rambuwun yang merupakan Pengusaha yang telah membangun gedung Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut;
3. Bahwa Para Penggugat beserta Para pedagang lainnya yang sekarang ini menempati dan menduduki bangunan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tidak mengetahui bagaimana kemudian Tergugat sebelumnya bernama Dinas Pasar Kota Manado memiliki hak untuk menyewakan ruangan Toko/Kios yang ada di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center kepada Para pedagang termasuk kepada Para Penggugat, karena di dalam surat perjanjian sewa menyewa Tergugat tidak mencantumkan dasar kepemilikan tanah maupun bangunan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center atau alas hak lainnya yang dapat membuktikan kepemilikannya atas gedung/bangunan tersebut oleh karena sampai saat ini status tanah dari Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut adalah tanah Negara;
4. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut jelas melawan hukum, oleh karena ternyata Tergugat tidak memiliki alas hak atas kepemilikan tanah beserta bangunan di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut yang dapat diketahui/dibuktikan dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang tidak mencantumkan dasar kepemilikan Tergugat atas tanah dan bangunan *a quo* sehingga perbuatan Tergugat yang menyewakan lahan dan bangunan *a quo* kepada Para Penggugat dan Para pedagang lainnya yang berusaha/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdagang di lokasi tersebut adalah bersifat melawan hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;

5. Bahwa di samping itu ternyata kemudian Para Penggugat beserta Para pedagang lainnya mengetahui ada diantara pedagang yang menempati ruangan toko/kios di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut yang perjanjian sewa menyewanya telah berakhir dan oleh Tergugat tidak diperpanjang lagi perjanjian sewa menyewa tersebut disebabkan karena Tergugat telah memiliki rencana kerjasama dengan pihak ketiga (investor) untuk meremajakan gedung Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center dengan cara membongkar gedung/bangunan yang ada sekarang ini dengan membangun gedung yang baru. Tindakan Tergugat tersebut tentunya tidak hanya merugikan Para Penggugat melainkan juga akan merugikan/mengorbankan usaha ratusan pedagang yang sementara ini menjalankan usaha dagangnya di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center;
6. Bahwa Tergugat yang *nota bene* tidak memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo* dan selama ini sudah mengambil keuntungan dari Para pedagang yang mengkontrak/menyewa ruangan toko/kios tersebut dari tangan Tergugat termasuk Para Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat dan kepada seluruh pedagang yang menempati ruangan toko/kios di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifisir melakukan perbuatan melawan hukum (*ontrechtmatig daad*) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;
7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah merugikan Para Penggugat, maka wajarlah kepada Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat sejumlah uang sewa ruangan toko/kios ditambah uang retribusi sewa ruangan setiap bulannya yang selama ini telah diterima Tergugat yang normative harus dikembalikan semuanya oleh Tergugat kepada Para Penggugat. Namun Para Penggugat dalam gugatan ini hanya menuntut Tergugat agar mengembalikan uang perikatan sewa ruangan selama 5 (lima) tahun sesuai surat perjanjian terakhir ditambah uang jasa ketatausahaan yang telah disetorkan kepada Tergugat sesuai bukti surat Pemberitahuan Pembayaran (*vide* bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8) yang dibuat Tergugat, masing-masing yakni:

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 2231 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat I uang Perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp5.040.500,00 (lima juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);
- Penggugat II Uang Perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp12.040.500,00 (dua belas juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);
- Penggugat III Uang Perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp6.040.500,00 (enam juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);
- Penggugat IV Uang Perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp10.040.500,00 (sepuluh juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);

Dibayarkan secara sekaligus dan seketika kepada masing-masing Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, maka semua akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan Tergugat adalah batal demi hukum termasuk surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Manado/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa ruangan toko/kios di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center yang terjadi antara Tergugat dengan Para Penggugat termasuk semua perjanjian sewa menyewa ruangan toko/kios antara Tergugat dengan Para pedagang lainnya yang menempati bangunan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center;
9. Bahwa mengingat azas hukum "*rechtsverhouding*" atau hubungan hukum yang selama ini melekat antara Para pedagang yang menempati dan memanfaatkan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center dengan tanah dan bangunan *a quo* termasuk Para Penggugat yang menjalankan usaha dagangnya ditempat tersebut, dan agar tempat usaha tersebut dapat berkesinambungan digunakan untuk menghidupi keluarga, maka dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Manado/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Para Penggugat beserta seluruh pedagang yang ada tetap dapat menempati ruangan toko yang selama ini digunakan menjalankan usaha berdagang di lokasi Pusat

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2231 K/Pdt./2015



Pertokoan Manado/President Shopping Center sampai adanya keputusan hukum yang tetap atas perkara ini;

10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Para Penggugat ini, mohon agar Pengadilan Negeri Manado meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta dan asset milik Tergugat, juga terhadap gedung/bangunan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center yang ada agar tidak dialihkan/dijual Tergugat kepada pihak lain;
11. Bahwa mengingat pula tuntutan Para Penggugat ini adalah sangat beralasan secara hukum dan didukung oleh alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak agar Para Penggugat beserta seluruh pedagang yang ada tetap dapat melanjutkan usaha dagang di atas tanah dan bangunan *a quo*, kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat;

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

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat berupa pengembalian uang sewa ruangan toko/kios selama 5 (lima) tahun terakhir ditambah uang jasa ketatausahaan yang telah diterima Tergugat masing-masing yakni:
 - Penggugat I uang perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp5.040.500,00 (lima juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);
 - Penggugat II Uang perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp12.040.500,00 (dua belas juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);
 - Penggugat III Uang perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp6.040.500,00 (enam juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);
 - Penggugat IV Uang perikatan ditambah uang jasa ketatausahaan seluruhnya berjumlah Rp10.040.500,00 (sepuluh juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan secara sekaligus dan seketika kepada masing-masing Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang selama ini melakukan kontrak/perjanjian sewa menyewa ruangan toko/kios dengan Para Penggugat dan Para pedagang lainnya di lokasi Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Para Penggugat dan seluruh pedangan lainnya yang menempati dan memanfaatkan ruangan toko/kios di lokasi Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tetap dapat menggunakan ruangan toko/kios tersebut untuk keperluan berdagang sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat *verzet*, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 338/Pdt.G/2012/PN Mdo, tanggal 21 November 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp541.000,00 (lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I, II, III dan IV/Pembanding I, II, III dan IV Putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 86/Pdt./2014/PT MND, tanggal 13 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, II, III dan IV/Pembanding I, II, III dan IV pada tanggal 9 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II, III dan IV/Pembanding I, II, III dan IV dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2012, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 338/Pdt.G/2012/PN Mdo, *jo.* Nomor 86/Pdt/2014/PT MND, pada tanggal 11 Maret 2015, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II, III dan IV/Pembanding I, II, III dan IV tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 16 April 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 8 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II, III dan IV/Pembanding I, II, III dan IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado yang begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Manado tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yuridis dan peristiwa-peristiwa yang mendasari diajukannya gugatan Para Penggugat/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi yang terjadi dalam perkara *a quo*, sehingga mengakibatkan kekalahan bagi Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding dalam mempertahankan haknya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku adalah suatu tindakan yang tidak hanya merugikan Para Pembanding semula Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi tetapi telah mencerminkan suatu putusan yang tidak memenuhi kebutuhan praktis sebagai syarat suatu putusan yang baik dan benar serta berdasarkan hukum;
2. Bahwa demikian halnya Putusan Pengadilan Negeri Manado yang sebelumnya mengalahkan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi juga merupakan keputusan yang telah menzholimi Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi karena seharusnya Hakim Tingkat Pertama sebelum memberikan pertimbangan hukum terlebih dahulu mengetahui dan memahami secara objektif tentang duduk perkara sebenarnya yang oleh Para Penggugat/Pemohon Kasasi telah begitu jelas dan terang benderang menyebutkan fakta-fakta yang menjadi dasar gugatannya juga telah menguraikan kronologis peristiwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan, namun oleh Hakim Pengadilan Tingkat Pertama semua itu tidak menjadi pertimbangannya dalam menilai dan memutus perkara *a quo*;

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2231 K/Pdt./2015



3. Bahwa Hakim sebelum memberikan pertimbangan hukum seharusnya terlebih dahulu mengetahui secara objektif tentang duduk perkara yang sebenarnya sebagai dasar putusannya, ironisnya dalam perkara *a quo Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) yang oleh Para Penggugat/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi telah begitu jelas menjelaskan duduk perkara yang sebenarnya dalam surat gugatannya yang selanjutnya dipertegas dalam Memori Banding oleh Para Pemohon Banding semula Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi;
4. Bahwa gugatan dari Para Penggugat/Pemohon Kasasi telah dengan rinci dan lengkap memberikan gambaran yang jelas bahkan telah mengkualifisir perbuatan Tergugat tetapi nyatanya *Judex Facti* khususnya Pengadilan Tingkat Banding tidak melakukan apa yang seharusnya menjadi kewajibannya untuk menilai dan memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya;
5. Bahwa tidak objektifnya *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusannya atas perkara *a quo* telah melanggar azas *audi et alteram partem*, melanggar azas objektivitas dengan jalan tidak mempertimbangkan bukti-bukti secara seimbang hingga akhirnya merugikan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding;
6. Bahwa Hakim Tingkat Banding yang *nota bene* kedudukannya lebih tinggi dibanding Hakim Tingkat Pertama yang lebih berpengalaman dalam memutus perkara sehingga oleh karenanya kedudukannya lebih tinggi dari Hakim Pengadilan Negeri. Hakim Tinggi semestinya lebih memahami kapasitasnya sebagai Hakim Tingkat Banding. Bahwa Putusan Hakim Tingkat Pertama tidak didasarkan pada suatu pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) sudah begitu jelas tercermin dalam putusannya, jangan kemudian sebagai Hakim Tingkat Banding bisanya hanya menguatkan dan mengadopsi seluruh pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, dikemanakan predikat Hakim Tingkat Banding jika tidak bisa menjadi “Hakim Pembanding” dalam perkara yang diadilinya?;
7. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding sangat kecewa dan menyesalkan Putusan Hakim Banding yang hanya mengadopsi pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, padahal Hakim Banding sebagai *Judex Facti* berkewajiban memeriksa dan menilai kembali bahkan menguji ulang (*me-review*) Putusan Hakim Tingkat Pertama berkenaan dengan hasil pembuktian serta dalil-dalil dan argumentasi Para pihak terutama harus mengetahui dan memahami duduk perkara oleh karena



duduk perkara pada dasarnya berisikan ringkasan yang jelas tentang dalil gugatan, jawaban, replik, duplik dan konklusi, serta alat-alat bukti yang diajukan Para pihak di persidangan, baik alat bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, maupun sumpah, sehingga dapat dimengerti apa yang menjadi pokok perkara sehingga putusan yang dijatuhkan benar-benar mencerminkan keputusan yang objektif, adil dan lengkap;

8. Bahwa oleh karena itu Para Pemohon Kasasi merasa perlu untuk mengemukakan kembali dalil-dalil yang pernah disampaikan secara lengkap sebagaimana tersebut dibawah ini:

- Bahwa disamping Para Pemohon Kasasi, terdapat ratusan pedagang yang telah menempati gedung Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center yang sejak diresmikan pemakaiannya tahun 1975 oleh Bapak Presiden R.I Soeharto telah menduduki gedung/bangunan tersebut untuk berdagang melalui kontrak sewa menyewa ruangan toko/kios dengan pemilik/pengembang bernama Harry Tambuwun yang merupakan Pengusaha yang telah membangun gedung Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi beserta Para pedagang lainnya yang sekarang ini menempati dan menduduki bangunan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tidak mengetahui bagaimana kemudian Termohon Kasasi yang sebelumnya bernama Dinas Pasar Kota Manado memiliki hak untuk menyewakan ruangan toko/kios yang ada di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center kepada Para pedagang termasuk kepada Para Pemohon Kasasi, karena di dalam Surat perjanjian sewa menyewa tidak mencantumkan dasar kepemilikan tanah maupun bangunan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center atau atas hak lainnya yang dapat membuktikan kepemilikannya atas gedung/bangunan tersebut oleh karena sampai saat ini status tanah dari Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut adalah tanah Negara;
- Bahwa perbuatan Termohon Kasasi tersebut jelas melawan hukum, oleh karena ternyata Termohon Kasasi tidak memiliki alas hak atas kepemilikan tanah beserta bangunan di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut yang dapat diketahui/dibuktikan dari Surat Perjanjian Sewa menyewa yang tidak mencantumkan dasar kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo* sehingga perbuatan Termohon Kasasi yang menyewakan lahan dan bangunan *a quo* kepada



Para Pemohon Kasasi dan Para pedagang lainnya yang berusaha/berdagang di lokasi tersebut adalah bersifat melawan hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;

- Bahwa disamping itu ternyata kemudian Para Pemohon Kasasi beserta Para pedagang lainnya mengetahui ada diantara pedagang yang menempati ruangan toko/kios di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center tersebut yang perjanjian sewa menyewanya telah berakhir dan oleh Termohon Kasasi tidak diperpanjang lagi perjanjian sewa menyewa tersebut disebabkan karena Termohon Kasasi telah memiliki rencana kerjasama dengan pihak ketiga (investor) untuk membongkar gedung Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center dengan yang ada sekarang ini dengan membangun gedung yang baru. Tindakan Termohon Kasasi tersebut tentunya tidak hanya merugikan Para Pemohon Kasasi melainkan juga akan merugikan/mengorbankan usaha ratusan pedagang yang sementara ini menjalankan usaha dagangnya di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center;
- Bahwa Termohon Kasasi yang *nota bene* tidak memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo* dan selama ini sudah mengambil keuntungan dari Para pedagang yang mengontrak/menyewa ruangan toko/kios tersebut dari tangan Termohon Kasasi termasuk Para Pemohon Kasasi, maka perbuatan Termohon Kasasi tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Para Pemohon Kasasi dan kepada seluruh pedagang yang menempati ruangan toko/kios di Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center sehingga perbuatan Termohon Kasasi tersebut dapat dikualifisir melakukan perbuatan melawan hukum (*ontrechtmatig daad*) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;
- Bahwa akibat perbuatan Termohon Kasasi yang telah merugikan Para Pemohon Kasasi, maka wajarlah kepada Termohon Kasasi dihukum untuk mengganti kerugian kepada Para Pemohon Kasasi sejumlah uang sewa ruangan toko/kios ditambah uang retribusi sewa ruangan setiap bulannya yang selama ini telah diterima Termohon Kasasi yang normatif harus dikembalikan semuanya oleh Termohon Kasasi sebagaimana tersebut dalam gugatan Para Tergugat sekarang Para Pemohon Kasasi;
- Bahwa oleh karena perbuatan Termohon Kasasi merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Para Pemohon Kasasi, maka semua akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan



Termohon Kasasi adalah batal demi hukum termasuk surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak;

- Bahwa mengingat azas hukum "*rechtsverhouding*" atau hubungan hukum yang selama ini melekat antara Para Pedagang yang menempati dan memanfaatkan Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center dengan tanah dan bangunan *a quo* termasuk Para Pemohon Kasasi yang menjalankan usaha dagangnya ditempat tersebut, dan agar tempat usaha tersebut dapat berkesinambungan digunakan untuk menghidupi keluarga, maka seluruh pedagang yang ada termasuk Para Pemohon Kasasi tetap dapat menempati ruangan toko yang selama ini digunakan menjalankan usaha berdagang di lokasi Pusat Pertokoan Manado/President Shopping Center sampai adanya keputusan hukum yang tetap atas perkara ini;

9. Bahwa dengan uraian di atas yang menjadi dasar gugatan dari Para Penggugat/Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi dimana Pengadilan Tinggi Manado dan Pengadilan Negeri Manado telah dengan sengaja melalaikan kewajibannya sebagai *Judex Facti* dimana Putusan Pengadilan Tinggi Manado yang hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara *a quo* sedangkan Pengadilan Negeri Manado dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga dapat dikategorikan sebagai putusan yang tidak objektif karena tidak lengkap memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya, disamping itu pertimbangan hukum (*considerans*) putusan perkara *a quo* tidak menganalisis secara yuridis dan konprehensif semua aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan;

10. Bahwa pertimbangan hukum akan menentukan nilai suatu putusan Hakim. Pertimbangan (*considerans*) merupakan dasar putusan atau dikatakan juga merupakan jiwa dan intisari putusan yang pada hakekatnya memuat:

- Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil yang tidak disangkal;
- Ada analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan;
- Adanya pertimbangan-pertimbangan Hakim secara yuridis (*ratio decidendi*) dengan titik tolak kepada pendapat doktrin, alat bukti dan Yurisprudensi, pertimbangan-pertimbangan hendaknya disusun secara logis, sistematis dan saling berhubungan dan isi mengisi;
- Adanya semua bagian *petitum* Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga Hakim dapat mengambil kesimpulan



terbukti atau tidak, dan dapat dikabulkan/tidak tuntutan tersebut dalam amar putusan;

- (*Hukum Acara Perdata "Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata"* oleh DR. Djamanat Samosir, S.H. M.Hum, Penerbit Nuansa Aulia, hal. 289);

11. Bahwa Pemohon Kasasi merasa perlu mengutip tulisan tersebut di atas, mengingat putusan banding yang mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo* adalah tidak memenuhi syarat-syarat suatu pertimbangan hukum yang baik sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya terhadap Putusan Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo* yang tidak mempertimbangkan semua bagian dari gugatan/*petitum* atau tidak mengadili secara satu persatu apa yang menjadi isi gugatan dan *petitum* yang dikemukakan Para Penggugat/ Pemohon Kasasi;
12. Bahwa Putusan Hakim Tingkat Banding yang hanya mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama jelas telah bertentangan dengan azas-azas hukum Putusan Hakim. Hakim wajib mengadili seluruh bagian gugatan yang diajukan, azas atau prinsip ini dapat dipedomani dari ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 Rv. Hakim dalam putusannya harus secara menyeluruh (konprehensif) memeriksa dan mengadili/memberikan pertimbangan hukum terhadap setiap gugatan yang diajukan inilah yang tidak dilakukan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding perkara *a quo*;
13. Bahwa lebih naif lagi oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding perkara *a quo* yang hanya mengadopsi pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang tidak cukup tersebut tanpa terlebih dahulu menganalisis satu persatu dalil-dalil atau pendapat dan argumentasi Hakim Tingkat Pertama dikaitkan dengan fakta-fakta yang menjadi alasan diajukannya gugatan yang disertai dengan bukti-bukti Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi. Hakim yang demikian itu tidak hanya merugikan Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi namun dapat dikategorikan sebagai tindakan *invalid* (cacat) dan tidak sah (*illegal*) yang melanggar prinsip *the rule of law*, yaitu prinsip tindakan apapun harus sesuai dengan hukum dan prinsip siapa pun tidak boleh melakukan tindakan melawan hukum termasuk Hakim sebagai pengadil;
14. Bahwa disamping itu putusan perkara *a quo* baik di Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding tidak memenuhi kebutuhan praktis sebagai putusan yang baik karena suatu putusan yang baik sekurang-kurangnya dapat menyelesaikan persoalan/sengketa hukum yang ada dan



sejauh mungkin dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan khususnya dan masyarakat umumnya karena putusan itu dirasakan adil, benar dan berdasarkan hukum (Ateng Afandi dan Wahyu Afandi, 1983);

15. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kedua Putusan *Judex Facti* tidak memenuhi syarat-syarat putusan yang baik dan benar sehingga mengandung cacat hukum, setidaknya ada 3 (tiga) azas atau prinsip hukum yang tidak terpenuhi pada kedua Putusan *Judex Facti* perkara *a quo* berdasarkan Pasal 178/Pasal 189 RBG jo. Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diantaranya yakni:

- Putusan *Judex Facti* telah melanggar azas objektivitas *audi et alteram partem* yakni tidak mempertimbangkan bukti-bukti secara seimbang;
- Putusan *Judex Facti* tidak memuat alasan yang jelas dan rinci, artinya putusan yang dijatuhkan tidak didasarkan kepada pertimbangan yang jelas dan cukup;
- Kewajiban Hakim dalam mengadili adalah memberikan pertimbangan hukum untuk seluruh bagian gugatan dan itu tidak terpenuhi dalam kedua putusan *Judex Facti* perkara *a quo*;

16. Bahwa disamping itu oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding tidak memberikan pertimbangan yang cukup didalam putusannya dalam perkara *a quo* sungguh merupakan kelalain atau mungkin juga kesengajaan untuk tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*). Keberatan lainnya berkenaan dengan persoalan yang diajukan oleh Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi adalah "Sangatlah nyata menunjukkan bahwa putusan perkara *a quo* bukanlah putusan yang baik dan benar karena tidak memenuhi kebutuhan praktis sebagai putusan yang diharapkan dapat menyelesaikan persoalan/sengketa;

17. Bahwa *Judex Facti* juga dalam memutus perkara *a quo* ternyata tidak memenuhi syarat-syarat putusan yang dianggap baik oleh karenanya melanggar azas atau prinsip hukum yang terkandung dalam Pasal 178 HIR/ Pasal 189 RBG, Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sehingga putusan *a quo* mengandung cacat hukum. Suatu putusan dapat diterima kalau putusan tersebut tidak mengandung cacat hukum. Hal terpenting bagi Para pihak yang berkepentingan adalah putusan Hakim/pengadilan itu dapat diterima. (DR. Djamanat Samosir, S.H., M.Hum.; *Hukum Acara Perdata*, hal. 273);



18. Bahwa hukum bukanlah terbatas pada kaedah yang tertera dalam peraturan perundang-undangan saja, akan tetapi di dalamnya juga mengandung azas atau prinsip hukum yang berlaku dan diterima dalam masyarakat yang merupakan hasil proses hukum tersebut yang merupakan hukum yang hidup (*the living law*) di tengah masyarakat (Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, hal. 80);
19. Bahwa sekiranya *Judex Facti* mau jujur dan mau memahami isi gugatan dari Para Penggugat/Para Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, maka sesungguhnya putusan perkara *a quo* bukan menolak gugatan melainkan menerima gugatan Para Penggugat/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi;
20. Bahwa mengingat pemeriksaan tingkat kasasi tidak berkenaan dengan penilaian mengenai hasil pembuktian yang merupakan wewenang *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi), wewenang Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi adalah memeriksa adanya kekhilafan/kesalahan penerapan hukum *Judex Facti* dalam putusannya, maka Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasi ini telah dengan jelas dan terang mengemukakan kesalahan penerapan hukum oleh *Judex Facti* oleh karena putusan-putusannya tidak mencerminkan putusan yang baik dan merupakan putusan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam memberikan pertimbangan hukum berdasarkan Azas-Azas Hukum Putusan Hakim sebagaimana yang diatur dalam Pasal 178 HIR/Pasal 189 RBG dan Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

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

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan Pengadilan Negeri) sudah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu tidak ada satupun alat bukti yang dapat membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dapat diketahui bahwa PD Pasar telah diberikan hak pengguna/pengelola Pusat Perbelanjaan President Shopping Center oleh Pemda Kota Manado, sehingga atas dasar tersebut pihak Tergugat berhak untuk menyewakan kios-kios yang ada di pusat perbelanjaan President



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Shopping Center Manado termasuk mengutip retribusi dari pihak-pihak penyewa;

Bahwa perbuatan Tergugat bukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnyanya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SYUKUR INDRA dan kawan-kawan tersebut, harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi; **1. SYUKUR INDRA, 2. HASJIM ALBUGIS, 3. SORAYA ALBUGIS dan 4. NADIRA SYAIFULLAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II, III dan IV/ Pembanding I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 2231 K/Pdt./2015



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **30 Desember 2015**, oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

ttd

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd

Dadi Rachmadi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Materi	Rp 6.000,00;
2. Redaksi	Rp 5.000,00;
3. Administrasi kasasi ...	<u>Rp489.000,00; +</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003.