



P U T U S A N

No. 2556 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PD. PASAR SURYA SURABAYA,, yang dalam hal ini diwakili oleh Drs. Ec. ACHMAD GANIS POERNOMO, Jabatab Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Manyar Kertoarjo V/2 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. YUDIARTO, S.H., 2. YUSTINUS HARYANTO, S.H., 3. WARDOJO, S.H. Advokat, berkantor di Di Jalan Embong Ploso No.21 Ssurabaya ;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. SUMARTO ADI SANTOSO, S.H.
2. DJOKO SUMARSONO, S.H..CN.
3. ANAM ANIS, S.H.
4. HARTADI, S.H.

Para Advokat, dahulu berkantor di Jalan Tunjungan No. 86 – 88 lantai III No.12 dan 12 A (sekarang untuk sementara berkantor di Jalan Ngagel Jaya Selatan No.24 Surabaya) ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pemanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Para Penggugat adalah pemegang hak sewa/pemakai 2 (dua) stand pada bangunan Pasar Tunjungan Baru, Jalan Tunjungan 86-88, Surabaya, yaitu Stand Lantai III Nomor 12 A dan Nomor 12 (selanjutnya disebut; obyek sengketa.

Bahwa awai muianya, pada bulan September 1989, Penggugat I dan Penggugat II sepakat mendirikan Kantor Pengacara, dengan nama Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "DJOKO SUMARSONO & REKAN",

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Pasar Tunjungan Baru, Jalan Tunjungan Nomor 86-88, Lantai III Nomor 14, Surabaya, yang stand dimaksud merupakan hak dari Advokat Bapak Ernanto Soedamo, SH.

Bahwa dalam perkembangannya, bergabung pula Advokat Anam Anis, SH. sebagai Advokat di Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "DJOKO SUMARSONO & REKAN" tersebut.

Bahwa pada sekitar akhir tahun 1991, Penggugat I, II dan III didatangi oleh Penyewa dan/atau Pemakai Stand Lantai III Nomor 12 A, Pasar Tunjungan Baru Surabaya (yaitu sdr. Suyanto) yang bernaksud agar Penggugat I, II dan III bersedia menerima peralihan atas sewa dan/atau pemakaian Stand Lantai III Nomor 12 A. Pasar Tunjungan Baru Surabaya, karena sdr. Suyanto menganggap bahwa stand miliknya di Lantai III Nomor 12-A itu tidak prospektif untuk menjalankan bidang pekerjaannya.

Bahwa sehubungan dengan itu, Penggugat-I menemui Tergugat untuk memperoleh informasi persetujuan atas rencana peralihan Stand Lantai III Nomor 12 A, Pasar Tunjungan Baru, Surabaya.

Bahwa kemudian diperoleh informasi, bahwa peralihan Stand Lantai III Nomor 12 A, Pasar Tunjungan Baru Surabaya diperbolehkan bahkan diharapkan keberadaan Penggugat I, II dan III di situ bisa meramaikan/menghidupkan Stand Lantai III Pasar Tunjungan Baru Surabaya, mengingat cukup banyak Stand yang dibiarkan dalam keadaan kosong, sehingga situasi Lantai III Pasar Tunjungan Baru, Surabaya sepi tanpa kegiatan seperti layaknya perkantoran.

Bahwa setelah mendapat penjelasan dimaksud, dilangsungkanlah peralihan Stand Lantai III Nomor 12 A Pasar Tunjungan Baru Surabaya, sehingga menjadi atas nama Penggugat I, begitu pula pada Stand Lantai III Nomor 12. Pasar Tunjungan Baru, Surabaya juga dialihkan kepada Penggugat I, II, III dan selanjutnya hak sewa atas stand-stand dimaksud secara resmi diubah menjadi atas nama Penggugat I.

Bahwa sesuai kebutuhan praktek profesi advokat, kemudian Penggugat IV bergabung pula sebagai Advokat di Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "DJOKO SUMARSONO & REKAN" Surabaya, sehingga Penggugat I, II, III, IV (Para Penggugat) adadah Para Advokat yang secara sah sebagai Penyewa dan/atau Pemakai Stand sengketa.

Bahwa sebagai Penyewa dan/atau Pemakai sah atas Stand sengketa, pada akhir tahun 1991 s/d Nopember 1992, Para Penggugat ialah memenuhi kewajiban membayar uang Retribusi Stand sengketa, listrik, air, kebersihan dan

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran-pembayaran kepada Tergugat sesuai ketentuan yang berlaku, dan pembayaran dimaksud secara terus menerus juga selalu diterima oleh Tergugat dan tidak pernah sekalipun ada keberatan.

Bahwa pada periode tahun 1993 Para Penggugat juga telah membayar retribusi Stand sengketa, listrik, air, kebersihan dan diterima oleh Tergugat; namun mengingat fasilitas listrik pada Stand sengketa masing-masing hanya tersedia 200 Watt saja, maka Para Penggugat memerlukan tambahan daya listrik pada Stand sengketa. (terlampir bukti bertanda P-5 a.b.c. s/d P-8 a.b.c.).

Bahwa untuk penambahan daya aliran listrik, Penggugat I telah memperoleh persetujuan dan ijin dari Tergugat, sehingga pada salah satu Stand sengketa yang dahulu aliran listriknya berdaya 200 Watt, saat ini telah berubah menjadi 1300 Watt, (terlampir bukti bertanda P-9).

Bahwa mengingat Stand sengketa yang Para Penggugat manfaatkan untuk Kantor Advokat/Pengacara sudah sesuai dengan Room Programming dan prinsip kepentingan umum, maka sampai akhir tahun 2003, semua pembayaran Retribusi Stand, listrik, air, kebersihan yang sudah Para Penggugat bayarkan telah diterima oleh Tergugat. (terlampir bukti bertanda P-10 a.,b, c, s/d P-15. a, b, c).

Bahwa sesuai hukum, dengan telah diterimanya seluruh uang pembayaran retribusi Stand sengketa, listrik, air, kebersihan dan pembayaran-pembayaran lain yang ditentukan oleh Tergugat, yang waktu pembayarannya telah berlangsung lebih dan 12 (dua belas) tahun, maka Penggugat I, II, III dan IV atau Para Penggugat dapat dikategorikan sebagai Penyewa dan/atau Pemakai Stand sengketa yang patuh dan beritikad baik.

Bahwa oleh karena itu, adalah sangat tepat apabila Para Penggugat dinyatakan sebagai Penyewa dan/atau Pemakai Stand sengketa yang sah dari Tergugat sehingga di samping Para Penggugat harus mendapat fasilitas yang layak dari Tergugat, juga harus mendapat perlindungan hukum.

Bahwa ketika Para Penggugat akan memenuhi kewajiban membayar uang Retribusi Stand dan air pada bulan Januari 2004 kepada Tergugat secara tiba-tiba dan tanpa alasan yang jelas, Tergugat tidak mau menerima uang pembayaran Retribusi Stand sengketa dan air dari Para Penggugat. Yang pada akhirnya pembayaran uang Retribusi Stand sengketa tersebut Para Penggugat bayarkan melalui Wessel di Kantor Pos Besar Kota Surabaya. (terlampir bukti bertanda P-16).

Bahwa tanpa diduga, Tergugat menyampaikan Surat Nomor 511.2/09/436.6.2.01.17/2004 dan 511.3/165/436.6.2/2004, tertanggal 18

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2004 perihal pemberitahuan, kepada Penggugat II, yang pada intinya, berisi :

" Agar selambat-lambatnya tanggal 29 Februari 2004, Para Penggugat mengosongkan Stand sengketa; dan apabila sampai batas waktu tersebut belum juga melaksanakan pengosongan Stand, maka Tergugat akan melakukan pengosongan secara sepihak". (terlampir bukti bertanda P-17 dan P-18).

Bahwa atas surat Tergugat dimaksud, kemudian. Penggugat I dan II mengirimkan Surat Nomor 14/DR/DS/SAS/II2004 tertanggal 24 Februari 2004, perihal pada pokok surat yang diterima oleh Tergugat dengan harapan ;

" Agar Tergugat menanggukkan rencana pengosongan sepihak karena sampai saat ini, pada Stand sengketa tidak pernah ada perubahan data, tetap atas nama Penggugat I dan tetap dimanfaatkan untuk Kantor Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum "DJOKO SUMARSONO & REKAN", Surabaya. (terlampir bukti bertanda P-19).

Bahwa atas surat Penggugat (bukti bertanda P-19), ternyata Tergugat mengirimkan Surat Nomor 511.2/204/436.6.2/2004 tertanggal 01 Maret 2004 kepada Penggugat II perihal pemberitahuan, bahwa dalam upaya pengosongan Stand sengketa, Tergugat menyediakan kendaraan angkutan barang. (terlampir bukti bertanda P-20).

Bahwa dengan terbitnya bukti bertanda P-20, Para Penggugat bersama pemakai Stand Lantai III Pasar Tunjungan Baru lainnya, menyatakan keberatan dan tetap mengharap kepada Tergugat agar tidak melakukan pengosongan Stand sengketa secara sepihak, karena di samping Tergugat tidak mempunyai kewenangan hukum melakukan pengosongan sepihak atas Stand sengketa, hingga saat ini pada Stand sengketa tetap menjadi atas nama Penggugat I dan dimanfaatkan untuk Kantor Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum "DJOKO SUMARSONO & REKAN".

Bahwa harapan Para Penggugat tersebut tampaknya tidak dihiraukan oleh Tergugat, dan pada tanggal 04 Maret 2004, Tergugat telah melakukan tindakan hukum pengosongan Stand sengketa secara sepihak yaitu dengan cara melakukan perusakan pintu, kemudian mengeluarkan secara paksa atas barang-barang Para Penggugat, baik berupa Komputer yang data-datanya lengkap ada di dalamnya, telepon, faximili, mesin tik, meja kerja, kursi kerja, kulkas, tempat air minum, filing cabinet, almari yang berisi berkas-berkas perkara milik Para Klien, surat-surat penting, dan bukti-bukti asli dan Stand sengketa, padahal sesuai Pasal 15 Perda Nomor 2 tahun 1999, tanggal 09 Juli

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010



1999, Tergugat tidak mempunyai hak dan wewenang melakukan tindakan hukum pengosongan sepihak atas Stand sengketa. (terlampir bukti bertanda P-21).

Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana Para Penggugat uraikan di atas, merupakan perbuatan *Eigenrichting*, dan dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka perbuatan Tergugat dimaksud dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*): dan karenanya, di samping Tergugat harus bertanggung-jawab untuk menempatkan Para Penggugat kembali di Stand sengketa, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti-rugi kepada Para Penggugat.

Bahwa ada kecenderungan dari Tergugat untuk mengalihkan dan meniadakan keberadaan Stand sengketa, padahal Stand sengketa tersebut merupakan tempat Para Penggugat menjalankan profesi Advokat yang telah dikenal oleh khalayak, Para Klien, Sejawat, Instansi Peradilan atau Instansi Pemerintah lain dan kantor-kantor swasta, maka adalah tepat sebelum menjatuhkan Putusan Akhir, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Megeri Surabaya, menjatuhkan putusan Provisi, berupa :

- a. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengadakan perubahan bangunan dan fungsi Stand sengketa, Pasar Tunjungan Baru, Lantai III Nomor 12 dan 12A .Surabaya;
- b. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya membayar uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, apabila tidak mentaati bunyi putusan Provisi, dihitung sejak putusan Provisi diucapkan, sampai dengan secara suka reia Tergugat memenuhi bunyi putusan Provisi dimaksud;

Bahwa banyaknya Mass Media memberitakan Peristiwa Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dimaksud, telah menjatuhkan Citra dan wibawa Para Penggugat, sehingga memenuhi syarat hukum, apabila Tergugat juga harus dihukum untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Para Penggugat karena beberaoa Klien dan Calon Klien telah membatalkan pengurusan perkaranya.

Bahwa dibataalkannya pengurusan perkara oleh beberapa Klien dan calon Klien tersebut, telah menghapus harapan Para Penggugat untuk memperoleh honorarium, yang secara materi Para Penggugat kehilangan kesempatan memperoleh honorarium dimaksud yang besarannya adalah Rp, 100.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus juta rupiah), dan hal ini secara hukum harus menjadi beban dan tanggung-jawab Tergugat.

Bahwa di samping itu, Para Penggugat juga menderita kerugian secara immateriil, yang apabila kerugian secara immateriil tersebut diperhitungkan dalam bentuk nilai uang, maka besarnya adalah Rp. 1000,000,000,- (satu milyar rupiah), sehingga adalah tepat, apabila kerugian secara immateriil tersebut juga harus menjadi beban tanggung-jawab Tergugat.

Bahwa untuk menjamin hak-hak hukum Para Penggugat maka dengan mengingat ketentuan Pasal 227 (1) HiR, Penggugat mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, sebelum menjatuhkan putusan Akhir, terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak milik Tergugat, berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta barang-barang bergerak lain yang ada di dalamnya, tertetak di Surabaya, Jalan Tunjungan Nomor 86-88, yang juga dikenal dengan Pasar Tunjungan Baru Surabaya.

Atau:

- Barang-barang tetap, maupun barang-barang bergerak lain milik Tergugat, yang secara rinci akan Para Penggugat sebutkan kemudian.

Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti sah, otentik dan kebenarannya dapat dipertanggung-jawabkan menurut hukum, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 180 (1) HIR, mengharap agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya Banding, Kasasi, dan Perlawanan lain (Uit Voerbaar Bij Voorraad).

Atas kejadian yang telah Para Penggugat uraikan di atas, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan putusan Provisi, yaitu:

- a. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengadakan Perubahan bangunan dan fungsi Stand sengketa, Pasar Tunjungan Baru Lantai III Nomor 12 dan 12A .Surabaya.
- b. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya membayar uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh iuta rupiah) setiap hari kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, apabila tidak menaati bunyi putusan Provisi, dihitung sejak Putusan Provisi diucapkan, sampai dengan secara suka-rela Tergugat memenuhi bunyi putusan Provisi dimaksud.

Kemudian:

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010

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

Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak milik Tergugat, berupa :

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta barang-barang bergerak lain yang ada di dalamnya, terletak di Surabaya, Jalan Tunjungan Nomor 86-88, atau dikenal dengan Pasar Tunjungan Baru ,Surabaya.

Dan/atau:

- b. Barang-barang tetap maupun barang-barang bergerak lain milik Tergugat, yang secara rinci akan Para Penggugat sebutkan kemudian.

Dan untuk selanjutnya, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, memutuskan ;

1. Menerima dan mengabukan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah, apabila putusan Provisi telah diucapkan ;
3. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan.
4. Menyatakan, Penggugat I, II, III dan IV atau Para Penggugat adalah sebagai Penyewa dan/atau pemakai Stand sengketa yang sah, berupa Stand Lantai III Nomor 12 dan 12A, Pasar Tunjungan Baru, Jalan Tunjungan 86-88, Surabaya.
5. Menyatakan, Para Penggugat berhak dan berwenang memanfaatkan dan memakai Stand sengketa berupa, Stand Lantai III Nomor 12, 12 A Pasar Tunjungan Baru, Jalan Tunjungan 86-88 Surabaya untuk menjalankan kegiatan Kantor Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum "DJOKO SUMARSONO & REKAN".
6. Menyatakan, Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan Pengosongan (Eksekusi) atas Stand sengketa berupa, Stand Lantai III Nomor 12, 12 A Pasar Tunjungan Baru, Jalan Tunjungan 86-88 Surabaya.
7. Menyatakan, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad), sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
8. Menghukum Tergugat untuk menerima uang pembayaran Retribusi Stand sengketa, listrik, air, kebersihan dari Para Penggugat, mulai bulan Januari 2004 sampai dengan seterusnya, sebagaimana yang selama ini telah berlangsung.
9. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tanggal perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya, diwajibkan untuk menempatkan kembali posisi Para Penggugat di stand sengketa, sekaligus mengembalikan barang-barang, berkas perkara dan dokumen-dokumen lain yang pernah

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010

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)



dikeluarkan oleh Tergugat di Stand sengketa dalam keadaan baik seperti sedia kala.

10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa atas keterlambatan mengembalikan barang-barang, berkas-berkas perkara, dokumen-dokumen yang pernah dikeluarkannya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak 7 (tujuh) hari setelah perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya, sampai dengan secara sukarela Tergugat menempatkan kembali posisi para Penggugat di stand sengketa dan sekaligus mengembalikan barang-barang, berkas perkara dan dokumen-dokumen lain yang pernah dikeluarkannya dari Stand sengketa.
11. Menghukum Tergugat membayar uang kerugian sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat, secara tunai dan sekaligus.
12. Menghukum Tergugat membayar uang kerugian secara immateriil sebesar Rp. 1000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus.
13. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat memenuhi bunyi putusan perkara ini.
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi, dan perlawanan lain (Uit Voerbaar Bij Voorraad).
15. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

- Memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis dibenarkan dalam jawaban pertama dalam eksepsi ini;

Bahwa Surat Direksi P.O. Pasar Surya Kota Surabaya tanggal 5 11.2 / 09/436.6.2.01.17 / 2004 dan 511.3 / 165 / 436.6.2 / 2004 tertanggal 18 Februari 2004 perihal pemberitahuan serta surat tanggal 01 Maret 2004, Nomor 511.2 / 204 / 436.6.2 / 2004 perihal Perintah Pengosongan Stand, yang dipersoalkan dalam gugatan ini adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian persoalan ini seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara



untuk mengadilinya, mengingat apabila suatu Keputusan TUN dianggap merugikan kepentingan orang atau badan hukum tertentu maka yang berwenang mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa tidak sebagaimana Penyewa lain yang memiliki Buku Pemegang Hak Pemakaian Stand dan menandatangani perjanjian dengan Tergugat (sehingga hubungannya bersifat keperdataan), Penggugat I justru menempati Stand Nomor 12 dan 12A berdasarkan surat persetujuan dari Tergugat dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi dan harus disanggupinya dengan menandatangani surat pernyataan kesanggupan ;

Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat ada dalam ruang lingkup hukum Tata Usaha Negara sehingga yang berwenang mengadili persoalan pemberitahuan dan perintah pengosongan stand berdasarkan Surat Direksi P.O. Pasar Surya Kota Surabaya tanggal 511.2 / 09 / 436.6.2.01.17 / 2004 dan 511.3 / 165 / 436.6.2 / 2004 tertanggal 18 Februari 2004 perihal pemberitahuan serta surat tanggal 01 Maret 2004, Nomor 511.2 / 204 / 436.6.2 / 2004 perihal Perintah Pengosongan Stand, adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dalam hal ini cukup alasan bagi Tergugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini;

Bahwa selanjutnya yang dimaksud sebagai Pemegang Hak Pemakaian Stand yang sah adalah mereka yang memiliki buku pemegang hak pemakaian stand;

Bahwa berdasarkan data-data yang ada pada Tergugat, Para Penggugat tidak memiliki buku pemegang hak pemakaian stand dimaksud ;

Bahwa atas permohonan stand yang diajukan Penggugat I, Tergugat pernah menerbitkan surat persetujuan tertanggal 10 Maret 1993 Nomor 511.3 / 02 / 402.7.02 / 1993, yang pada intinya menyetujui permohonan Penggugat I dengan ketentuan :

1. Stand yang ditunjuk untuk disewa dipergunakan perkantoran di Los : Nomor 12A lantai III Pasar Tunjungan ukuran 4, 79 M X 4, 43 M = 21, 23 M².
2. Membayar biaya setiap bulan :
 - a. sewa tempat : Rp. 31.845,-
 - b. retribusi kebersihan : Rp. 1.500,-
 - c. air : Rp. 5.000,-
 - d. sewa listrik : Rp. 20.595,-
 - Jumlah : Rp. 58.940,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Jumlah pembayaran kewajiban perpasaran tersebut dibayar mulai bulan Maret 1993.
4. Sanggup untuk mentaati peraturan perpasaran yang berlaku.
5. Surat persetujuan permohonan ini dinyatakan tidak berlaku lagi apabila:
 - a. tidak memenuhi ketentuan pada butir 7.2. tersebut di atas.
 - b. Stand dimaksud tidak untuk dipergunakan sendiri.
 - c. Tidak mentaati peraturan perpasaran yang berlaku.
 - d. Lantai III dipergunakan keperluan lain oleh PD Pasar K.M.S.
6. Apabila sewaktu-waktu Perusahaan Daerah Pasar K.M.S. membutuhkan stand tersebut, maka stand tersebut harus diserahkan kembali ke Perusahaan daerah Pasar Kotamadya Dati II Surabaya, tanpa mendapat ganti rugi apapun.

Bahwa hal yang sama, berlaku untuk Stand Nomor 12 lantai III;

Bahwa Penggugat I telah pula menandatangani surat pernyataan kesanggupan di mana di antaranya Penggugat I menyatakan " Sanggup menyerahkan kembali stand yang kami sewa kepada P.D. Pasar KMS, apabila sewaktu-waktu stand tersebut dibutuhkan oleh pihak P.D. Pasar KMS / Pemerintah Daerah Kodya dati II Surabaya, tanpa menuntut ganti rugi apapun kepada P.D. Pasar KMS".

Bahwa dengan demikian oleh karena Penggugat I tidak pernah memiliki Buku Pemegang Hak Pemakaian Stand sebagai bukti bahwa Penggugat I adalah pemegang hak pemakaian stand yang sah maka Penggugat I tidak dapat dikatakan sebagai Pemegang Hak Pemakaian Stand yang sah ;

Bahwa surat persetujuan Tergugat, tertanggal 10 Maret 1993 Nomor 511.3 / 02 / 402.7.02 / 1993 sebagaimana diketahui oleh Penggugat I tidak berlaku selamanya, mengingat adanya ketentuan sebagaimana disebut pada poin 7.6. di atas, dan Penggugat I sudah berketetapan untuk, dan oleh karenanya telah menyatakan kesanggupannya dengan menandatangani surat pernyataan kesanggupan, di antaranya sebagaimana diuraikan dalam jawaban nomor 9 di atas ;

Bahwa selanjutnya mengenai kedudukan Penggugat II, III dan IV, menurut data yang ada pada Tergugat, Penggugat II, III dan IV tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat, mengingat yang mendapatkan persetujuan pemakaian stand adalah Penggugat I, sehingga hubungan hukum yang ada adalah antara Penggugat II, III dan IV dengan Penggugat I, bukan dengan Tergugat;

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Penggugat II, III dan IV tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, mengingat sama sekali tidak ada hubungan hukum antara Penggugat II, III dan IV dengan Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan menjatuhkan keputusan : Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 227/Pdt.G/2004/PN.SBY. tanggal 24 Nopember 2005 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 142.000,- (seratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 547/PDT.2006/PT.SBY. tanggal 24 Mei 2007 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari pihak Penggugat/Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 24 Nopember 2006 No. 227/Pdt.G/2004/PN.Sby, yang dimohonkan banding tersebut, dan ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat/terbanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan para Penggugat adalah penyewa/pemakai stand sengketa yang sah, berupa stand lantai III No. 12 dan 12 A Pasar Tunjungan Baru Jalan Tunjungan 86-88 Surabaya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan para Penggugat berhak dan berwenang memanfaatkan stand lantai III Nomor 12 dan 12 A Pasar Tunjungan baru Jalan Tunjungan 86-88 Surabaya;
4. Menyatakan Tergugat tidak berwenang untuk melakukan pengosongan atas stand sengketa berupa stand lantai III No. 12 dan 12 A Pasar Tunjungan Baru Jalan Tunjungan 86-88 Surabaya ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada para Penggugat secara tunai dan sekaligus ;
7. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 29 Januari 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2008 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 06 Februari 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 227/Pdt.G/2004/PN.SBY. No.547/PDT/2006/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan/Sekretaris Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Februari 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Pembanding yang pada tanggal 27 Februari 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 Maret 2008 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/-Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding dengan Termohon Kasasi I dahulu Penggugat I / Pembanding I adalah merupakan hubungan hukum antara pihak pemberi ijin pemakaian

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010

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)



stand dengan pemegang ijin pemakaian stand atas stand aset milik Pemkot Surabaya. Namun secara salah, telah disimpulkan oleh judex facti Pengadilan Tinggi Surabaya sebagai hubungan hukum sewa menyewa stand. Hal ini dibuktikan dengan adanya pengenaan retribusi. Serta yang menjadi dasar Pemohon Kasasi untuk melakukan kegiatannya adalah Perda No. 2 Tahun 1999 tentang Pengurusan Pasar. Tugas dan kewenangan Pemohon Kasasi sesuai Perda dimaksud adalah merupakan pendelegasian wewenang dari Walikota Surabaya selaku pemilik stand. Maka tindakan Pemohon Kasasi adalah suatu Keutusan Tata Usaha Neaara. Oleh karena itu tentang perkara pemberitahuan dan pengosongan stand adalah dalam lingkup Hukum Tata Usaha Negara, dan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Selanjutnya, kami juga berpendapat Termohon Kasasi II, III, IV dahulu Penggugat/Pembanding II, III, dan IV tidak memiliki kaoasitas ("legal standing") sebagai Penggugat, karena antara Pemohon Kasasi / Tergugat dengan Termohon Kasasi / Penggugat II, III, dan IV tidak memiliki hubungan hukum apapun.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Dalam pertimbangan hukumnya judex facti Pengadilan Tinggi Surabaya berkesimpulan bahwa antara Termohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding dan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding telah terjadi suatu ikatan atau perjanjian sewa menyewa, dan perjanjian sewa menyewa tersebut tan pa batas waktu. Justru apabila disimpulkan bahwa perjanjian tersebut tanpa batas waktu, hal ini bisa berarti selamanya, namun bisa juga berarti dalam waktu singkat;
2. Terkait dengan alasan pada angka 1 di atas, judex facti Pengadilan Tinggi Surabaya sudah menyebut pasal yang benar, yaitu Pasal 1579 KUH Perdata, namun tidak menerapkan ketentuan hukum pasal ini dalam amar putusannya. Alasannya: Pasal ini menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding pernah menerbitkan persetujuan sewa stand ditujukan kepada Termohon Kasasi I dahulu Penggugat / Pembanding I yang berisi ketentuan, apabila sewaktu-waktu Perusahaan Daerah Pasar K.M.S membutuhkan stand tersebut, maka stand tersebut harus diserahkan kembali ke Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Dati II Surabaya, tanpa mendapat ganti rugi apapun. Hal ini

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010

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)



diterima oleh Termohon Kasasi I, artinya disepakati, dan ini merupakan hal sebaliknya yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1579 KUH Perdata. Judex facti Pengadilan Tinggi Surabaya telah tidak cermat menilai fakta hukum, sehingga pada akhirnya salah di dalam penerapan hukumnya;

3. Bahwa sesuai kewenangan Pemohon Kasasi atas dasar kesepakatan antara Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi sebagaimana terurai di atas, sebelum melakukan pengosongan stand dan menghentikan sewa, Pemohon Kasasi sudah menyampaikan tiga kali pemberitahuan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat / Pembanding dan ini sudah merupakan sistem yang berlaku di lingkungan P.D. Pasar Surya. Oleh karenanya, tindakan yang dilakukan Pemohon Kasasi adalah sudah sesuai dengan apa yang dimaksud oleh Pasal 1580 KUH Perdata, perihal kewajiban memberitahukan tentang penghentian sewa dalam tenggang waktu yang patut sesuai kebiasaan-kebiasaan setempat, dan oleh sebab itu juga tidak ada pelanggaran atas pasal ini;
4. Bahwa apabila judex facti Pengadilan Tinggi Surabaya berkesimpulan bahwa telah terjadi ikatan perjanjian antara Termohon Kasasi I dahulu Penggugat / Pembanding I dengan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding, maka hal ini sama sekali tidak ada kaitannya dengan Pasal 12 Perda No. 2 Thn. 1999, yang merupakan kewenangan penuh P.D. Pasar Surya. Dan kedua hal tersebut merupakan persoalan yang berbeda;
5. Berdasarkan apa yang terurai di atas, bahwa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding adalah atas dasar kesepakatan Termohon Kasasi I dahulu Penggugat / Pembanding I dengan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding, maka tidak ada tindakan Pemohon Kasasi yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dan oleh karenanya pula tidak ada tindakan Pemohon Kasasi yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan mefawan hukum (onrechtmatigedaad);
6. Bahwa permasalahan pokok dalam perkara a quo juga tidak ada kaitannya dengan persoalan wanprestasi, sehingga tidak tepat judex facti Pengadilan Tinggi Surabaya meletakkan dasar hukum wanprestasi dalam pertimbangan hukumnya;
7. Bahwa oleh karena tidak ada tindakan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dan tindakan pengosongan stand tersebut adalah merupakan kewenangan P.D. PASAR SURYA SURABAYA, Pemohon Kasasi sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa



dan mengadili perkara a quo, karena kedua hal tersebut merupakan masalah pokok, sedang petitum lain erat kaitannya (merupakan masalah "ikutan") terhadap masalah pokok tersebut, maka sudah seharusnya petitum lain dalam gugatan juga ditolak;

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

Bahwa alasa-alasan kasasi dapat dibenarkan dengan alasan :

1. Judex facti salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan dengan benar hal-hal yang relevan secara yuridis, yaitu Penggugat I telah menandatangani Ssurat Pernyataan Sanggup menyerahkan kembali Stand yang disewa kepada PD. Pasar KMS apabila sewaktu-waktu stand tersebut dibutuhkan oleh PD. Pasar KMS tanpa menuntut ganti rugi apapun
2. Tergugat telah mengundang para pedagang dalam rangka sosialisasi bahwa ijin untuk lantai III tidak diperpanjang dan Surat Tergugat tanggal 18 Februari 2004 telah memberitahukan agar penghuni lantai III segera mengosongkan Standnya tetapi sampai waktu yang ditentukan Penggugat tidak bersedia mengosongkan standnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PD. PASAR SURYA SURABAYA tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 547/PDT/2006/PT.SBY. tanggal 24 Mei 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 227/PDT.G/2004/PN.SBY. tanggal 24 Nopember 2005 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA SURABAYA** tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 547/PDT/2006/PT.SBY. tanggal 24 Mei 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 227/PDT.G/2004/ PN.SBY. tanggal 24 Nopember 2005 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum para Termohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 18 Agustus 2011** oleh Dr. Artidjo Alkostar, SH., LL.M. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Salman Luthan, SH., MH. dan Sri Murwahyuni, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Emilia Djajasubagia, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/

Dr. Salman Luthan, SH., MH.

ttd/

Sri Murwahyuni, SH., MH.

K e t u a :

ttd/

Dr. Artidjo Alkostar, SH., LL.M.

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010



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

Biaya-Biaya :

1. Meterai..... Rp. 6.000,-
 2. Redaksi..... Rp. 5.000,-
 3. Administrasi Kasasi... Rp.489.000,-
- u m l a h Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd/
Emilia Djajasubagia, SH., MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP : 040 044 809

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 2556 K/Pdt/2010