



PUTUSAN

Nomor 2320 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CV. INTERNASIONAL FILM, yang diwakili oleh Direktur Suyanto Chandra, berkedudukan di Jalan Tembakau Deli Nomor 6, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hilmar Robinson Silalahi, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gaharu Nomor 19-B, Medan Timur, Medan (20235), Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. **PT. SINAR MENARA DELI**, yang diwakili oleh Direktur Perusahaan Ariesman Widjaja dan Umar Suwandi, berkedudukan di Jalan Putri Hijau/Guru Patimpus lantai V, Deli Plaza Shopping Center, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jumono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Puri Nomor 1, Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2014;
2. **TUAN HADI TAMSIR**, bertempat tinggal di Jalan Hindu Nomor 11, Kota Medan;

Termohon Kasasi I, II dahulu Tergugat, I, II/Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Penggugat bersama dengan Tergugat I telah mengikat diri secara hukum dalam sebuah perjanjian pemberian hak pemakaian atas ruangan atas 1 (satu) ruangan *Theater* dan *Projektor Room* serta tempat Poster di Deli Plaza terletak di lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di lantai III dikenal dengan Nomor 114/Theater/ III-IV/09/85 dengan ukuran sebagai berikut:

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai III dan Lantai IV seluas kurang lebih 1245 m² (seribu dua ratus empat puluh lima meter persegi);
- Sebagian lantai bawah bioskop seluas kurang lebih 113 m² (seratus tiga belas meter persegi);
- Tempat poster seluas kurang lebih 231 m² (dua ratus tiga puluh meter persegi);

Yang luas lantai keseluruhannya adalah 1358 m² (seribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) untuk jangka waktu yang tidak terbatas terhitung sejak tanggal 5 Mei 1987 dengan harga uang pemakaian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai mana tertuang dalam sebuah Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-19987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, SH Notaris di Medan di mana Penggugat berkedudukan sebagai pemegang hak pakai dan Tergugat I sebagai yang menyerahkan hak pakai;

2. Bahwa, dalam penanda tangan Akta Pemberian Hak pemakaian Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan di atas Tergugat II ada dan Hadir sebagai orang yang berkedudukan sebagai Persero CV. Internasional Film, akan tetapi kemudian berdasarkan Akte Pemasukan dan Pengeluaran Persero serta perobahan Nomor 4 yang dibuat di hadapan Walter Wirianta, SH. Notaris di Medan tanggal 12-06-1991 maka Tergugat II telah keluar dan mengundurkan diri sebgai persero CV. Internasional Film terhitung sejak tanggal 12-6-1991;
3. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2010 Tergugat I dengan suratnya Nomor 473/L/XII/2010 perihal: Pemberitahuan Penghentian Operasi Deli Plaza Medan yang di tujuan kepada Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Tergugat I akan melakukan penghentian Pengoprasian Deli Plaza secara menyeluruh termasuk ruangan yang di pakai Penggugat tersebut di atas yang akan efektif sejak tanggal 28 Februari 2011;
4. Bahwa alasan Tergugat I dalam Penghentian pengoprasian Deli Plaza intinya adalah:
 - Terjadi penurunan kualitas fisik dan fasilitas bangunan;
 - Renovasi besar tidak mampu meningkatkan daya saing;
 - Terjadi penurunan tingkat kunjungan dari waktu ke waktu secara signifikan;
 - Beberapa tenant space luas sedang dalam proses untuk aktivitas usaha mereka di Deli Plaza;

Hal. 2 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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)



5. Bahwa, alasan Tergugat I tersebut di atas tentu saja bertentangan dengan ketentuan hak-hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Kata Perjajian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan;
6. Bahwa, di dalam Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian tas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan sesuai dengan pasal 1 yang berbunyi:
"hak pemakaian ini berlangsung untuk waktu yang tidak terbatas, kecuali karena ada pemutusan perjanjian ini di atas kesepakatan kedua belah pihak atau karena adanya peristiwa "*force majeure*" (hal-hal diluar kemampuan manusia untuk mencegahnya);
Dan tidak sedikitpun ada menentukan bahwa perjanjian ini dapat berakhir dikarenakan alasan-alasan Tergugat I sebagaimana pada poin 4 di atas;
7. Bahwa, berdasarkan uraian di atas nyatalah bahwa tindakan penghentian pengoprasian Deli Plaza *in casu* termasuk ruangan yang dipakai oleh Penggugat tersebut di atas adalah tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) karena ternyata Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajiban hukumnya berdasarkan bunyi Pasal 1 Akta Perjanjian Pemberian Hak Atas Pemakaian Ruang Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan yang menentukan bahwa hak pemakaian antara Penggugat dan Tergugat I berlaku untuk jangka waktu yang tidak terbatas;
8. Bahwa, tentu saja perbuatan tergugat I secara sepihak tersebut di atas adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena telah bertantangan dengan ketentuan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan dan juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, dan tentu saja hal ini akan sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa, dikarenakan Penggugat masih Memiliki hak yang dijamin oleh Hukum atas pemakaian, penguasaan, pengusahaan ruangan *in casu*, dan tidak ada pelanggaran yang dilakukan penggugat terhadap isi perjanjian pemakaian berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan, maka Penggugat memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili Perkara ini

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan perbuatan Tergugat I sebagai Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*);

10. Bahwa, sesuai dengan ketentuan hukum apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi isi perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*) bersama-sama dengan tuntutan ganti rugi dan dalam hal ini Penggugat penggugat berdasar hukum untuk memilih menuntut Tergugat I untuk memenuhi perikatan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian atas Ruangan nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan karenanya Penggugat memohon agar yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum dan memerintahkan Tergugat I memenuhi isi Perjanjian Pemberian hak Pemakaian atas ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan dengan cara memeberikan waktu kepada Penggugat untuk memakai, menempati, menikmati dan mengusahi 1 (satu) ruangan Theatre dan Projector room serta tempat poster di Deli Plaza lantai III, lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop lantai III dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 dengan luas lantai total 1358 m² (seribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) sampai waktu yang tidak terbatas;
11. Bahwa, karena gugatan Penggugat ini di dasarkan oleh bukti-bukti yang otentik dan juga di dukung oleh fakta-fakta yang tidak terbantahkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/191 RBG, beralasan untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoorbij voorraad*) walaupun ada perlawanan hukum banding ataupun kasasi;

Dalam Penetapan Dan Penundaan:

- Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar kepada Penggugat maka Penggugat memohon dengan kerendahan hati kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan penetapan sementara (*provisionele beschikking/temporary disposal*) penundaan terhadap pelaksanaan lebih lanjut tindakan penghentian pengoprasian Deli Plaza Medan Sepanjang 1 (satu) ruangan Theatre dan Projector room serta tempat poster di Deli Plaza lantai III, lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop lantai III dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 dengan luas lantai total 1358 m² (seribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) sebagaimana surat Nomor 473/L/XII/2010 tanggal 22 Desember 2010

Hal. 4 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

perihal: Pemberitahuan Pengakhiran Operasi Deli Plaza Medan yang dilakukan oleh Tergugat I sampai perkara ini mempunyai putusan yang berkuatan hukum tetap;

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

Dalam Penundaan/Provisi:

- Menyatakan penetapan penghentian pengoprasian Deli Plaza Medan Sepanjang 1 (satu) ruangan Theatre dan Projector room serta tempat poster di Deli Plaza lantai III, lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop lantai III dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 dengan luas lantai total 1358 m² (seribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tetap dipertahankan sampai perkara ini mempunyai putusan Pengadilan yang berkuatan hukum tetap;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk memenuhi isi perjanjian hak pemakaian sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Pemberian Hak Atas Ruangan Nomor 4 tanggal 5-5-1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan dengan cara memberikan waktu kepada Penggugat untuk memakai, menempati, menikmati dan mengusahi 1 (satu) ruangan Theatre dan Projector room serta tempat poster di Deli Plaza lantai III, lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop lantai III dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 dengan luas lantai total 1358 m² (seribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) sampai waktu yang tidak terbatas;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Subsidiar:

Jika yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi tentang Tergugat tidak lengkap dan gugatan tidak sempurna:

- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan, Penggugat mengakui sebagai Pemegang Hak Pemakaian atas 1 (satu) Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Gedung Deli Plaza yang dikelola Tergugat I terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85, bentuk ruangan theatre segi empat, dengan ukuran sebagai berikut:

- Lantai III dan Lantai IV seluas + 1245 m² (seribu dua ratus empat puluh lima meter persegi);
- Sebagian lantai bawah bioskop seluas + 113 m² (seratus tiga belas meter persegi);
- Tempat poster seluas + 231 m² (dua ratus tiga puluh satu meter persegi);

Luas lantai seluruhnya adalah + 1358 m² (seribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi);

- Bahwa menurut Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, kedudukan Tergugat I *in casu*: PT. Sinar Menara Deli adalah selaku pelaksana/pengelola gedung di atas tanah milik PT. Patra Jasa, dimana berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara PT. Sinar Menara Deli dengan PT. Patra Jasa dengan jelas disebutkan bahwa Hak Pengelolaan PT. Sinar Menara Deli *in casu*: Tergugat I yang diberikan PT. Patra Jasa berakhir sampai dengan tanggal 1 Januari 2007;
- Bahwa dalam perkara ini Penggugat hanya menggugat pihak pengelola gedung *in casu*: PT. Sinar Menara Deli dan Tuan Hadi Tamsir yang dijadikan sebagai Pihak Tergugat. Tetapi pemilik tanah dan bangunan gedung *in casu*: PT. Patra Jasa tidak ditarik sebagai Pihak Tergugat. Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, Penggugat

Hal. 6 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

sudah mengetahui bahwa PT. Patra Jasa memiliki hubungan hukum dengan fisik objek perjanjian;

- Bahwa karena PT. Patra Jasa selaku pemilik tanah dan bangunan gedung tidak diikutkan Penggugat sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dan tidak sempurna, sehingga tidak sesuai dengan petunjuk Hukum Acara Perdata;
- Bahwa oleh karena Pihak Tergugat dalam perkara ini tidak lengkap dan gugatan tidak sempurna, maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat tersebut;

2. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan (*disqualificatoir exeptie*):

- Bahwa yang dijadikan dasar Hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dalam perkara ini adalah Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan. Dimana menurut akta perjanjian yang pernah disepakati tersebut, kedudukan Penggugat adalah Pemegang Hak Pemakaian yang diperoleh dari Tergugat I *in casu*: PT. Sinar Menara Deli selaku Pengelola Gedung dari Pemilik awal Bangunan Gedung PT. Patra Jasa;
- Bahwa dalam kedudukan selaku pengelola gedung, Tergugat I memiliki kewenangan untuk menetapkan dan mengatur Hak Pemakaian Bangunan yang dipakai Penggugat sampai dengan tanggal 1 Januari 2007. Hak Pemakaian mana adalah Hak untuk menikmati /menggunakan Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre /III-IV/09/85 sesuai peruntukannya dengan memenuhi kewajiban membayar *maintenance fee* secara tertib; Maka hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan., tersebut adalah sama dengan hubungan Sewa Menyewa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Bahwa hak pemakaian Penggugat terhadap 1 (satu) unit ruangan theatre

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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)



dan projector room serta tempat poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 yang diperoleh dari Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, menurut Hukum tidak melekat secara Permanen. Sebagai Penyewa, Penggugat mempunyai Hak untuk menikmati/menggunakan/memakai Ruangan Bangunan tersebut dalam jangka waktu sampai tanggal 1 Januari 2007, dan berkewajiban pula untuk membayar tagihan biaya perawatan gedung/*maintenance fee* secara tertib;

- Bahwa dalam kedudukannya sebagai Penyewa Hak Pemakaian yang menurut Hukum Hak Penggugat tersebut tidak melekat secara Permanen dan Penggugat bukan pemilik fisik objek perkara. Sedangkan menurut Hukum Acara Perdata, subjek yang dapat mengajukan gugatan adalah pemilik dari objek perkara yang disengketakan. Maka Penggugat jelas tidak memiliki Kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena Penggugat bukan pemilik fisik objek perkara. Oleh karena itu cukup alasan Hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat menolak seluruh gugatan Penggugat dengan menyatakan Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat (*disqualificatoir exeptie*);

3. Eksepsi tentang gugatan keliru dan kabur (*obscuur libel*).

- Bahwa dalam argumentasi gugatan *a quo*, Penggugat telah keliru mencermati pengertian hak pemakaian yang diberikan Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, yang menurut Penggugat Hak Pemakaiannya untuk jangka waktu yang tidak terbatas;
- Bahwa Hak Pemakaian Penggugat yang diperolehnya dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, menurut Hukum tidak melekat secara permanen atas fisik objek perkara. Sebab sebagai Pemakai/Pengguna Hak Pemakaian, Penggugat mempunyai Hak untuk menikmati/menggunakan ruangan fisik objek perkara tersebut dalam jangka waktu sampai tanggal 1 Januari 2007 sebagaimana halnya

Hal. 8 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhirnya tenggang waktu Hak Pengelolaan Tergugat I *in casu* : PT. Sinar Menara Deli yang diberikan PT. Patra Jasa;

- Bahwa hubungan Hukum dalam Hak Pemakaian yang dimiliki Penggugat berdasarkan akta perjanjian tersebut, menurut Keperdataan adalah sama dengan hubungan sewa-menyewa. Sehingga argumentasi Penggugat yang mendalilkan sebagai Pihak yang berhak atas pengusahaan /pemakaian ruangan fisik objek perkara untuk jangka waktu yang tidak terbatas adalah dalil yang keliru dan harus dikesampingkan;
- Bahwa dalam perkara ini Penggugat juga telah mendalilkan tentang harga uang pemakaian ruangan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana terurai dalam *posita* halaman 2 alenia 1 gugatan *a quo*;
- Bahwa dalil tersebut telah memperjelas adanya pengakuan Penggugat bahwa sebagai penyewa Penggugat diharuskan untuk memenuhi Kewajiban atas Pemakaian Ruangan yang telah dijalani Penggugat sejak tanggal 5 Mei 1987 s/d. tanggal 1 Januari 2007 sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan ditambah dengan Kewajiban Pembayaran Maintenance secara tertib kepada Tergugat I. Dimana hal ini jelas tertuang dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut. Oleh karena itu argumentasi Penggugat dalam perkara ini adalah keliru dan kabur (*obscuur libel*) serta tidak memiliki alasan Hukum, sehingga cukup alasan hukum untuk ditolak seluruhnya;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang terhormat, kiranya dapat menerima eksepsi Tergugat I dalam perkara ini, dengan menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya, atau setidaknya dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Rekonvensi Tergugat I:

- Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dk tetap pada eksepsi dan jawaban yang terurai dalam konvensi tersebut di atas, dengan tegas menolak dan memungkirkan seluruh dalil gugatan dalam Kompensi Penggugat dk/Tergugat dr tersebut;
- Bahwa segala dalil yang telah diuraikan Penggugat dr/Tergugat I dk dalam

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Konvensi tersebut di atas, mohon dianggap telah termasuk dan merupakan satu kesatuan dalam dalil gugatan rekonvensi ini. Untuk itu tidak perlu diulangi lagi;

- Bahwa pada mulanya Penggugat dr/Tergugat I dk. diminta PT. Patra Jasa untuk mengelola Bangunan Kompleks Perkantoran dan Pertokoan Deli Plaza miliknya yang terdiri dari: Deli Plaza, Menara Plaza, Sinar Plaza, Sky Cross berdiri di atas Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2055 atas nama: PT. Patra Jasa;
- Bahwa kemudian pada waktu Hak Pengelolaan Penggugat dr/Tergugat I dk. atas Unit Gedung Kompleks Deli Plaza tersebut sedang berjalan, PT. Patra Jasa menjual Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. Sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2055 atas nama : PT. Patra Jasa tersebut dipecah menjadi 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), masing-masing Hak Guna Bangunan Nomor 2186, 2187 dan 2188 yang semuanya atas nama PT. Sinar Menara Deli *in casu*: Penggugat dr/Tergugat I dk. sebagai Pemilik Hak Guna Bangunan;
- Bahwa benar Tergugat dr/Penggugat dk pernah menjadi Subyek Pengguna Hak Pemakaian atas 1 (satu) Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III – IV/09/85 yang dikelola Penggugat dr/Tergugat I dk. berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan. Tetapi karena mengingat kondisi bangunan sudah tidak layak pakai lagi dan hampir seluruh Penyewa/Pemakai unit-unit bangunan Kompleks Deli Plaza sudah tidak lagi menggunakan Hak Pemakaiannya serta telah mengosongkan unit-unit gedung tersebut, maka Penggugat dr/Tergugat I dk. mengambil alih secara keseluruhan unit-unit bangunan Kompleks Perkantoran dan Pertokoan Deli Plaza untuk dikembangkan menjadi Proyek Deli Grand City;
- Bahwa benar dalam rangka untuk melaksanakan Proyek Deli Grand City tersebut, Penggugat dr/Tergugat I dk telah melakukan “ Sosialisasi “ juga telah menyampaikan Pemberitahuan kepada Para Tenant termasuk Tergugat dr/Penggugat dk. melalui Surat Nomor 473/I./XII/2010, tanggal 22 Desember 2010. Hal: Pemberitahuan Penghentian Operasi Deli Plaza Medan., yang Intinya bahwa Penggugat dr/Tergugat I dk selaku Pemilik dan

Hal. 10 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelola Pusat Perbelanjaan Deli Plaza saat ini sedang dalam proses Penghentian Pengoperasian Deli Plaza secara menyeluruh yang akan efektif pada tanggal 28 Februari 2011 dan Pemindahan Barang – Barang dan/atau Pengosongan Ruang Usaha serta Penyerahan kembali Ruang Usaha kepada Penggugat dr/Tergugat I dk dapat dilaksanakan sampai dengan tanggal 15 Maret 2011;

- Bahwa benar dalam Rencana Kegiatan Pembangunan Proyek Deli Grand City tersebut, jauh sebelumnya Penggugat dr/Tergugat I dk. telah memberitahukan kepada Pemerintah Kota Medan Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Dimana dalam hal ini Pemerintah Kota Medan melalui Surat Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Nomor 620/3555, tanggal 28 Oktober 2008. Perihal : Rencana Kegiatan Pembangunan Deli Grand City Tahap Pertama (I). Telah membuat “tegoran” kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. agar segera melakukan pembongkaran bangunan lama yang sudah tidak layak pakai menurut prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa akan tetapi karena sikap Tergugat dr/Penggugat dk. yang tetap saja bertahan, tidak mau mengosongkan dan menyerahkan Ruangan Bangunan *a quo* yang akan dirobohkan, kemudian Tergugat dr/Penggugat dk telah pula menggugat Penggugat dr/Tergugat I dk dalam perkara Konvensi, akibatnya aktifitas Pembangunan Proyek Deli Grand City menjadi terhambat, Kredibilitas dan ketenangan Penggugat dr/Tergugat I dk sebagai Pengusaha Nasional yang memiliki ratusan orang Karyawan menjadi terganggu. Apalagi kepercayaan Pengusaha baik lokal maupun asing sebagai pemasok devisa yang dapat meningkatkan kesejahteraan Masyarakat menjadi terpengaruh, sehingga kehilangan kepercayaan Para Pengusaha lain terhadap Penggugat dr/Tergugat I dk. Sehingga menimbulkan Kerugian Moril bagi Penggugat dr/Tergugat I dk;
- Bahwa Kerugian Moril Penggugat dr/Tergugat I dk yang timbul akibat perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk. tersebut dapat ditaksir dalam jumlah Uang sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
- Bahwa sikap Tergugat dr/Penggugat dk. yang demikian tersebut sangat tidak beralasan Hukum dan telah melanggar hak subjektif Penggugat dr/Tergugat I dk. selaku pemilik bangunan objek perkara, karena akibatnya Penggugat dr/Tergugat I dk sangat kesulitan untuk menanggulangi kewajiban melunasi tagihan listrik dan air leding yang harus dibayar secara “global” untuk seluruh unit gedung, yang jumlahnya ratusan juta rupiah setiap bulannya. Sehingga

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

cukup alasan Hukum Penggugat dr/Tergugat I dk. meminta Pengadilan Negeri Medan agar melakukan tindakan pendahuluan dalam provisionil dengan menyatakan memberi Izin kepada Penggugat dr/Tergugat I dk untuk memutuskan aliran listrik dan air leding ruangan objek perkara *a quo* serta memerintahkan Tergugat dr/Penggugat dk segera melakukan pengosongan ruangan dan mengembalikan 1 (satu) unit ruangan theatre dan projecktor room serta tempat poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. Selanjutnya memberi Izin kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. melakukan Tindakan Penutupan Deli Plaza secara keseluruhan;

- Bahwa kemudian menyatakan Tindakan Penghentian Pengoperasian Deli Plaza yang dilakukan Penggugat dr/Tergugat I dk adalah sesuai Legalitas dan tidak bertentangan dengan undang-undang. Serta menyatakan Tindakan Tergugat dr/Penggugat dk yang menguasai/mempertahankan fisik objek perjanjian yang bukan miliknya adalah perbuatan melawan hukum yang mencederai hak subjektif Penggugat dr/Tergugat I dk selaku pemilik fisik objek perjanjian serta menyatakan batal dan/atau tidak berkekuatan Hukum Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut;
- Bahwa agar tuntutan rekonvensi Penggugat dr/Tergugat I dk. dalam perkara ini tidak menjadi hampa, maka sebagai Jaminan terhadap gugatan rekonvensi ini, terlebih dulu Penggugat dr/Tergugat dk. mohon kiranya Pengadilan Negeri Medan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat dr/Penggugat dk. dan akan diajukan dalam permohonan tersendiri;
- Bahwa guna menjamin Tergugat dr/Penggugat dk. mematuhi Isi Putusan ini, maka kepada Tergugat dr/Penggugat dk. dibebani membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5000.000,00 (lima juta rupiah) setiap kali bilamana Tergugat dr/Penggugat dk. lalai atau sengaja tidak mematuhi isi putusan rekonvensi ini;
- Bahwa gugatan rekonvensi Penggugat dr/Tergugat I dk. didasarkan bukti-bukti otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat dr/Penggugat dk., sehingga Putusan dalam perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada

Hal. 12 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat dr/Penggugat dk.
(*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

A. Dalam Provisionil:

1. Menyatakan memberi Izin kepada Penggugat dr/Tergugat I dk untuk memutuskan aliran listrik dan air leding 1 (satu) unit ruangan theatre dan projector room serta tempat poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85;
2. Menyatakan memberi Izin kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. melakukan Penutupan Deli Plaza secara keseluruhan;
3. Memerintahkan Tergugat dr/Penggugat dk segera melakukan Pengosongan Ruangan dan mengembalikan 1 (satu) Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 kepada Penggugat dr/Tergugat I dk selaku Pemilik seperti dalam keadaan semula;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk. telah melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dr/Tergugat I dk selaku pemilik fisik objek perjanjian dalam Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut;
4. Menyatakan Batal dan Tidak berkekuatan Hukum Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dr/Penggugat dk;

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tindakan penghentian pengoperasian Deli Plaza dan pengosongan yang dilakukan Penggugat dr/Tergugat I dk. terhadap 1 (satu) Unit Ruang Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 adalah sesuai legalitas;
 6. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk. untuk segera mengosongkan dan mengembalikan 1 (satu) unit ruangan theatre dan projector room serta tempat poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85 milik Penggugat dr/Tergugat I dk seperti dalam keadaan semula;
 7. Menyatakan sah kerugian moril Penggugat dr/Tergugat I dk. sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
 8. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk. membayar Moril kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
 9. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk. membayar paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dr/Tergugat I dk. sebesar Rp5000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap kali lalai atau sengaja tidak memenuhi Isi Putusan ini;
 10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada bantahan, verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 11. Memerintahkan Tergugat dr/Penggugat dk. agar patuh terhadap putusan ini;
 12. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk. untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau, jika Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon Putusan yang menurut peradilan yang baik adalah patut dan adil (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 189/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 15 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Provisionil:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Hal. 14 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan gugatan provisi sebahagian;
- Memberi izin kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk memutuskan aliran Listrik dan Air Leding 1 (satu) Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III dalam Administrasi Pihak Pengelola dikenal dengan Nomor 114/Theatre/III-IV/09/85;
- Menolak gugatan provisi selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tersebut untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan Nomor 04, tanggal 5 Mei 1987 yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tersebut, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan tindakan penghentian pengoperasian Deli Plaza dan pengosongan yang dilakukan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, terhadap 1 (satu) Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III, adalah sah secara hukum;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi . untuk segera mengosongkan dan mengembalikan 1 (satu) Unit Ruangan Theatre dan Projector Room serta tempat Poster di Proyek Deli Plaza yang terletak di Lantai III, Lantai IV dan sebagian lantai bawah bioskop di Lantai III milik Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat I dalam Konvensi seperti dalam keadaan semula;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp236.000,00 (dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 173/PDT/2012/PT-MDN tanggal 9 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Juli 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt/Kasasi/2013/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Agustus 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 4 Agustus 2014 kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 11 Agustus 2014;

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

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

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan kaidah Pasal 1342 KUH Perdata, yang berbunyi "jika kata-kata persetujuan jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran" dan bila dikaitkan dengan kata-kata yang terkandung didalam pasal 1 dari Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian Atas Ruangan

Hal. 16 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4, tanggal 5 Mei 1987 yang menyatakan bahwa Pemakaian atas objek sengketa berlangsung untuk waktu yang tidak terbatas dan hak pemakaian ini hanya dapat diputuskan dengan 2 (dua) syarat, yakni atas adanya kesepakatan kedua belah pihak dan atau adanya peristiwa *force majeure* (hal-hal diluar kemampuan manusia untuk mencegahnya) adalah sangat jelas, sehingga berdasarkan azas hukum *in claris non est interpretatio* (untuk sesuatu yang jelas tidak boleh ditafsirkan);

2. Bahwa secara nyata Hakim Tinggi yang menguatkan pertimbangan hakim tingkat pertama tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, yakni dengan cara memberikan penasiran yang keliru terhadap pasal 1 dari Akta Perjanjian Pemberian Hak Pemakaian atas Ruangan Nomor 4, tanggal 5 Mei 1987, padahal kata-kata perjanjian yang tertuang didalam perjanjian tersebut adalah sesuatu hal yang sudah cukup jelas (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Medan halaman 34 alinea ke-4 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan halaman 4 alinea ke-4);
3. Bahwa pertimbangan Hakim tingkat banding dan hakim tingkat pertama tersebut di atas sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum yang berimbang dan terkesan berat sebelah, yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi, dan yang lebih celaknya lagi adanya pertimbangan yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut dianggap berakhir hingga tanggal 1 Januari 2007 bersamaan dengan berakhirnya hak pengelolaan yang dimiliki oleh Termohon Kasasi II), dan jika benar (*quod noon*) perjanjian tersebut telah berakhir hingga tanggal 1 Januari 2007, lalu timbul pertanyaan mengapa Termohon Kasasi I masih tetap saja menerima uang tagihan biaya maintenance, biaya eksploitasi bangunan, listrik, air leiding dan PBB kepada Pemohon Kasasi hingga gugatan *a quo* didaftarkan (bukti P-3 s/d P-12) ??;
4. Bahwa lagi-lagi Majelis Hakim tingkat banding yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama telah salah dan keliru yang menjadikan bukti Termohon Kasasi I (bukti T-20) sebagai alat pembenar (justifikasi) untuk menghentikan pengoperasian secara menyeluruh termasuk objek sengketa, padahal bukti T-20 itu adalah merupakan suatu jawaban atas surat permohonan dari Termohon Kasasi I kepada instansi Pemko Medan, artinya jika diteliti secara benar ternyata isi surat (bukti T-20) bukanlah suatu perintah, melainkan jawaban atau tanggapan atas surat permohonan yang dilayangkan oleh Termohon Kasasi I, hal ini tampak jelas pada pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 37 alinea ke-2, yang berbunyi "Menimbang bahwa penghentian pengoperasian Deli Plaza dilakukan oleh

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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)



Penggugat dalam rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi adalah atas dasar perintah Pemerintah Kota Medan....dstnya...);

5. Bahwa akibat kekeliruan tersebut, Majelis Hakim tingkat banding yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama seolah-olah beranggapan Termohon Kasasi merupakan subjek yang hanya melaksanakan Perintah, padahal jika seandainya Majelis Hakim tingkat pertama dapat mempertimbangkan bukti T-20 dengan benar, maka penghentian pengoperasian Deli Plaza termasuk objek perkara adalah bertentangan dengan hukum;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah tampaklah secara nyata kekeliruan Hakim tingkat Banding yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka sangat beralasan menurut hukum jika Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 173/PDT/2012/PT-MDN, tanggal 9 Agustus 2012 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 189/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 15 Nopember 2011 untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 1 Agustus 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 11 Agustus 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa dari hasil pemeriksaan persidangan, pihak Penggugat dari surat-surat bukti dan saksi-saksinya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Tergugat/Penggugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya/dalil-dalil gugatan rekonvensinya;
- Bahwa penghentian pengoperasian Deli Plaza yang dilakukan Tergugat adalah atas dasar perintah Pemerintah Kota Medan tanggal 23 Oktober 2008 (T-20) dan telah diadakan sosialisasi kepada Para Penyewa/Pemakai

Hal. 18 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih dahulu dan telah dinyatakan sewa pemakaian dihentikan, sehingga penghentian tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH);

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi CV. INTERNASIONAL FILM tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CV. INTERNASIONAL FILM** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 21 Januari 2016 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

Hal. 19 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015

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

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 Retno Kusri, 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/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	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, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 20 dari 20 hal. Putusan No.2320 K/Pdt/2015