



PUTUSAN
Nomor 2545 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

ZULKARNAIN, bertempat tinggal di Jalan Teungku Umar Nomor 285 H-1 Gampong Geuceu Kayee Jato, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fatchullah, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Taman Makam Pahlawan Nomor 44 Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SOLEH HUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Mohammad Djam, Kota Banda Aceh;

2. **ADMEN LEWENUSA SYR**, bertempat tinggal di Jalan Mohammad Djam, Kota Banda Aceh;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Terbanding I dan 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 Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II/Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat dengan Tergugat I dan mengetahui/menyetujui oleh Tergugat II telah membuat perjanjian kerjasama tempat usaha antara PT. Barataguna Indoganasha dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012, yang bertindak atas nama PT. Bara Dept Store dahulu Ahmad Juliansa sekarang Soleh Hudin sebagai pihak pertama dan yang bertindak atas nama RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo sebagai pihak kedua (Zulkarnain) Penggugat;

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat I dengan disetujui oleh Tergugat II kedua belah pihak menerangkan telah sepakat dan setuju untuk mengadakan perjanjian kerjasama tempat usaha dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama tempat usaha tanggal 27 November 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai tersebut pada pasal 1 perjanjian tersebut yaitu pada huruf:

- a. Dengan mengindahkan syarat-syarat yang diuraikan dalam perjanjian ini, maka pihak pertama menyetujui pihak kedua menggunakan tempat berjualan/counter di area PT Barataguna Indoganesha yang terletak di Banda Aceh dengan posisi tempat di bagian kanan dan ukuran 25 x 15 meter;
- b. Bahwa dengan menggunakan tempat tersebut maka pihak kedua wajib membayar uang sewa kepada pihak pertama sebesar Rp7.000.000,00/bulan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, untuk tahun pertama apabila pembayaran dibayar muka 1 (satu) tahun, pembayaran sebesar Rp6.500.000,00/bulan, dan apabila pembayaran dibayar muka selama 5 (lima) tahun maka pembayaran Rp5.500.000,00/bulan, dan pembayaran (belum termasuk PPN sebesar 10%);
- c. Pembayaran dilakukan pada saat pembukaan RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo;
- d. Pembayaran dilakukan dimuka pada awal bulan dengan jangka waktu maksimal tanggal 5 (lima) setiap bulannya. Apabila pihak kedua terlambat melakukan pembayaran, maka pihak kedua akan dikenakan denda perhari sebesar 2% dari nilai sewa;
- e. Pembayaran dilakukan, melalui rekening BCA Cabang Jakarta dengan Nomor Rekening 5260008899 a/n PT. Barataguna Indoganesha;

3. Bahwa, berdasarkan ketentuan perjanjian pasal 1 huruf (a), Penggugat telah memilih ketentuan uang sewa sebesar Rp7.000.000,00/bulan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dan ditambah PPN 10 %;

4. Bahwa Penggugat telah memilih ketentuan Perjanjian pasal 4 huruf (a) perjanjian tersebut berlaku 5 (lima) tahun terhitung sejak bulan Januari 2013 dan berakhir pada bulan Desember 2017;

5. Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 pihak Penggugat (pihak Kedua) dan Tergugat 1 (Pihak pertama) telah sepakat dengan ketentuan uang sewa sebesar Rp7.000.000,00/bulan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dan uang sewa tersebut belum termasuk PPN sebesar 10% dan terhadap uang sewa tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap bulannya sebesar Rp7.000.000,00 ditambah dengan PPN 10% dan berjumlah setiap bulannya Penggugat membayar kepada Tergugat I dan II, sebesar Rp7.000.000,00 dan pembayaran tersebut telah Penggugat lakukan sejak bulan Januari 2013 sampai dengan bulan Maret 2014, dan sudah berjalan sebagaimana mestinya, dan tanpa sepengetahuan Penggugat pihak PT. Baraguna Indoganesha (Tergugat I dan II) telah mengambil uang sewa dari Manager RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo untuk bulan April 2014 sampai dengan bulan Maret 2015 telah berubah uang sewa menjadi Rp7.700.000,00 perbulan ditambah PPN sebesar Rp770.000,00 maka jumlah uang sewa yang telah diterima oleh PT. Barataguna Indoganesha setiap bulan Rp8.470.000,00 hingga bulan Maret 2015, dan kemudian sejak bulan April 2015 s/d Februari 2016 perbulannya yang dibebankan uang sewa tersebut sebesar Rp9.317.000,00 dengan rincian Rp8.470.000,00/bulan tambah PPN 10% sebesar Rp847.000,00 dan hal tersebut tanpa Penggugat ketahui, karena pada saat dilakukan penagihan oleh PT. Barataguna Indoganesha pada Manager RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo, ternyata Tergugat telah memberlakukan ketentuan lain tanpa sepengetahuan Penggugat sedangkan perjanjian tanggal 27 Juni 2012 masih sah dan mengikat serta tetap berlaku antara Penggugat dengan Tergugat I dan II;

6. Bahwa, sekira pertengahan bulan Maret 2016 Tergugat I telah menegur Penggugat secara lisan agar Penggugat membayar uang sewa untuk bulan Maret dan April 2016 sebesar perbulannya Rp9.317.000,00 pokok sewa perbulan dan PPN 10% dengan alasan Tergugat I dan II telah memberlakukan perjanjian sewa tempat usaha tersebut sesuai perjanjian kerja sama tempat uasa antara PT. Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain tanggal 8 April 2013, sedangkan Penggugat tidak pernah mengetahui adanya perjanjian tersebut dan Penggugat tidak pernah menandatangani dan memaraf surat perjanjian kerjasama tersebut, dan Tergugat I memperingatkan Penggugat kalau tidak bersedia membayar harga sewa yang diinginkan oleh Tergugat I dan II dimintakan kepada Penggugat untuk paling lama 7 (tujuh) hari sejak teguran lisan kepada Penggugat tanggal 14 Maret 2016, dan Penggugat tidak dapat memenuhi keinginan Tergugat I dan II tersebut, karena tidak ada alasan hukum untuk itu dan kemudian Tergugat I memintakan kepada Penggugat untuk mengajukan Penawaran kepada Tergugat dan telah Penggugat mengajukan penawaran sesuai surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017

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

Tergugat II tentang penyelesaian masalah tersebut, akan tetapi Tergugat I dan II tidak menanggapi secara resmi atau surat dan kemudian antara Penggugat dengan pihak Direktur Utama PT. Barataguna Indoganasha (Admen Lewenusa SYR) telah membicarakan secara lisan tentang permasalahan tersebut di Banda Aceh dan telah disepakati bahwa terhadap masa sewa 5 (lima) tahun ke depan untuk dilakukan penyewaan sebesar Rp9.317.000,00 untuk sewa pokok sebulan dan ditambah PPN 10%, dan kelebihan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II sebesar Rp27.327.000,00 untuk dikompensasi terhadap uang sewa bulan Maret, April dan Mei 2016, akan tetapi Tergugat I dan II semula telah menyetujuinya kemudian berubah lagi dan Tergugat I dan II terakhir tidak menyetujui juga dan Penggugat tidak bersedia atas kemauan Tergugat I dan II tersebut sebab perjanjian tanggal 27 November 2012 masih berlaku hingga Desember 2017, sehingga terjadi dedlock antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dan kemudian pihak Tergugat menyarankan lagi kepada Penggugat untuk mengajukan penawaran sekali lagi, maka Penggugat mengajukan lagi konsep penyelesaian tentang sewa tempat usaha RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo dan dalam penawaran tersebut pihak Penggugat menawarkan penyewaan tanah tempat berdiri tempat usaha RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo agar diperpanjang sejak bulan Mei 2016 sampai dengan bulan Mei 2021 dengan harga sewa per bulan Rp8.470.000,00 dan PPN 10% sebesar Rp847.000,00 dan uang sewa kelebihan bayar sebesar Rp27.327.000,00 untuk dikompensasi terhadap uang sewa bulan Maret, April dan Mei 2016 dan ternyata Tergugat I dan II tetap tidak bersedia;

7. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sewa kepada pihak pertama (Tergugat) sejak bulan Juni 2013 sampai dengan Maret 2014 dengan membayar harga sewa perbulan ditambah PPN 10 % berjumlah Rp7.700.000,00 dan sejak bulan April 2014 sampai dengan bulan Maret 2015 oleh pihak pertama telah memberlakukan ketentuan yang tidak disepakati antara pihak pertama dengan pihak kedua dengan penambahan harga sewa bertambah 10% lagi setiap bulannya atau telah memberlakukan penambahan 10% telah menjadi Rp8.740.000,00/bulan, dan hal tersebut telah dilakukan pembayaran oleh Manager RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo tanpa dikordinasi dengan Penggugat, dan sejak bulan April 2015 sampai dengan Februari 2016 juga telah diberlakukan lagi ketentuan penambahan 10% lagi dan telah menjadi pembayaran uang sewa

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017

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

perbulan Rp9.317.000,00 yaitu dengan rincian pokok perbulan sebesar Rp8.470.000,00 + PPN 10% = Rp847.000,00 sehingga dari perjanjian tanggal 27 November 2012 pembayaran uang sewa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 huruf (b) dengan ketentuan uang sewa perbulan Rp7.000.000,00 + PPN 10 % = Rp700.000,00 maka uang sewa berdasarkan perjanjian tersebut berjumlah setiap bulannya Rp7.700.000,00 dan pihak Tergugat I dan II telah kelebihan dalam pengambilan uang sewa pada Penggugat dari bulan April 2014 s/d bulan Februari 2016 berjumlah Rp27.327.000,00 (dua puluh tujuh juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) atau telah diberlakukan kelipatan 10% perbulannya, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian atas perbuatan Tergugat I dan II yang menyalahi dari perjanjian tanggal 27 November 2012;

8. Bahwa terhadap permasalahan tentang memberlakukan harga sewa tanah pada area PT. Barataguga Indoganesha yang merupakan milik PJKA (PT. KAI) yang Penggugat gunakan sebagai tempat Usaha RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo, Tergugat I dan II telah memberlakukan ketentuan lainnya tanpa dibicarakan dengan Penggugat dan terhadap perjanjian tanggal 27 November 2012 pada pasal 11 disebutkan hal-hal belum/cukup diatur dalam perjanjian ini, akan diatur dalam satuan adendum/perjanjian tambahan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dan terhadap perjanjian tersebut belum pernah dilakukan adendum serta perjanjian tanggal 27 November 2012 masih tetap sah/mengikat dan berlaku antara kedua belah pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat I dan II;

9. Bahwa, pada tanggal 8 Maret 2016 Tergugat I dan II secara lisan telah memintakan kepada Penggugat untuk mengosongkan tempat Usaha Penggugat yaitu RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo dengan alasan Penggugat tidak membayar uang sewa untuk bulan Maret 2016 dengan ketentuan harga uang sewa sebesar Rp8.470.000,00/bulan + PPN 10% = Rp847.000,00 dan jumlah perbulan yang harus Penggugat bayar Rp9.713.000,00 Penggugat tidak bersedia membayar yang disebabkan harga tempat usaha RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo yang merupakan hak penyewaan Tergugat I dan II pada pemilik yaitu PJKA (PT KAI) tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama tempat usaha antara PT. Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain (Penggugat), dan kemudian pada tanggal 30 Mei 2016 Penggugat menerima surat dari Kuasa Hukum PT. Barataguna Indoganesha tertanggal 27 Mei 2016 Nomor

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017

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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

076/PH/JSS/V2016, perihal Pemutusan perjanjian kerjasama tempat usaha yang ditujukan kepada Zulkarnain (Penggugat) dan dalam surat tersebut disampaikan sebagaimana tersebut pada poin 4 dalam jangka waktu paling lambat 7 hari sejak surat ini diterima saudara menutup kegiatan penjualan yang saudara lakukan selama ini ditempat atau lokasi milik klien kami tersebut, untuk itu tindakan dan perbuatan Tergugat I dan II, sudah tergolong perbuatan melawan hukum yang telah mengenyampingkan perjanjian kerjasama tanggal 27 November 2012 dan dalam perjanjian tersebut berakhirnya waktu sewa s/d Desember 2017, akan tetapi berdasarkan ketentuan pembayaran uang sewa yang berlaku sejak bulan Juni 2013, maka sewa tempat usaha RM. Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo akan berakhir pada bulan Juni 2018;

10. Bahwa terhadap perjanjian kerjasama tempat usaha antara PT. Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain (Penggugat) dengan uang sewa sebagaimana tersebut pasal 1 huruf (b) dengan ketentuan uang sewa dibayar kepada pihak pertama (Tergugat I dan II), sebesar Rp7.000.000,00/bulan + PPN 10% = Rp700.000,00 maka jumlah perbulan yang harus Penggugat bayar setiap bulannya kepada Tergugat I dan II sebesar Rp7.700.000,00 dan terhadap perjanjian kerjasama tanggal 27 November 2012 masih sah/mengikat dan berlaku anatar kedua belah pihak Penggugat dengan Tergugat I dan II, maka Penggugat telah kelebihan pembayaran kepada Tergugat I dan II sejumlah Rp27.327.000,00 (dua puluh tujuh juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah), maka kelebihan pembayaran tersebut harus dikompensasikan untuk pembayaran uang sewa yang belum Penggugat bayar yaitu untuk bulan Maret, April, Mei dan Juni 2016 dengan rincian yaitu:

a.	Untuk bulan Maret 2016	Rp7.700.000,00
b.	Untuk bulan April 2016	Rp7.700.000,00
c.	Untuk bulan Mei 2016	<u>Rp7.700.000,00 +</u>
Berjumlah		Rp23.100.000,00

dan kelebihan sebesar Rp4.227.000,00 untuk dikompensasikan ke bulan Juni 2016 dan kekurangannya sebesar Rp3.473.000,00 akan Penggugat penuhi ke bulan Juni 2016 tersebut, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat;

Dalam Gugatan Provisi:

11. Bahwa, karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II yang memerintahkan Penggugat dalam jangka waktu paling lama 7

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tujuh) hari sejak surat ini diterima Penggugat yaitu surat tertanggal 27 Mei 2016 Nomor 076/PH/JSS/V/2016 agar menutup kegiatan penjualan yang Penggugat lakukan selama ini ditempat atau lokasi yang Tergugat I dan II Kuasai adalah tidak beralasan hukum, karena perjanjian kerjasama tempat Usaha antara PT. Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012 masih sah dan mengikat antara para pihak, maka sebelum keputusan akhir diputuskan terlebih dahulu Tergugat I dan II diperintahkan menunda surat tanggal 27 Mei 2016 Nomor 076/PH/JSS/V/2016 perihal pemutusan perjanjian kerjasama tempat Usaha s/d putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap dan dengan menghukum Tergugat I dan II apabila tidak melaksanakan putusan Provisi, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat bilamana Tergugat I dan II lalai melaksanakan Putusan provisi ini;

12. Bahwa timbulnya perkara ini akibat perbuatan dari Tergugat I dan II, maka sangat beralasan hukum menghukum Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan provisi seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat I dan II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap perjanjian kerjasama tempat usaha antara PT. Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012 sebelum adanya putusan pokok perkara yang berkekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat atas kelalaiannya menjalankan putusan provisi ini sejak diucapkan sampai putusan dapat dilaksanakan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Penggugat dengan Tergugat terhadap Surat Perjanjian Kerjasama Tempat Usaha antara PT Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012;

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017

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)



3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan II untuk mentaati dan menjalankan Surat Perjanjian Kerjasama tempat usaha antara PT Barataguna Indoganisha dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012 sampai dengan waktu yang diperjanjikan;
5. Menyatakan Tergugat I dan II telah menerima uang kelebihan sewa tanah tempat usaha RM Ayam Goreng Lombok Ijo Group Wong Solo sebagaimana tersebut dalam perjanjian kerjasama tempat usaha tanggal 27 November 2012 dari Penggugat sebesar Rp27.327.000,00 (dua puluh tujuh juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) dari bulan April 2014 sampai dengan bulan Februari 2016;
6. Menetapkan terhadap kelebihan uang sewa sebagaimana tersebut dalam petitum poin 5 untuk dikompensasi terhadap pembayaran uang yang belum Penggugat bayar yaitu untuk bulan Maret, April, Mei dan Juni 2016 dengan rincian yaitu:

a.	Untuk bulan Maret 2016	Rp7.700.000,00
b.	Untuk bulan April 2016	Rp7.700.000,00
c.	Untuk bulan Mei 2016	<u>Rp7.700.000,00 +</u>
Berjumlah		Rp23.100.000,00

dan kelebihan sebesar Rp4.227.000,00 untuk dikompensasi ke bulan Juni 2016 dan kekurangannya sebesar Rp3.473.000,00 akan Penggugat bayar pada bulan Juni 2016;

7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat atas kelalaian menjalankan putusan sejak putusan diucapkan sampai putusan dapat dilaksanakan;
 8. Menghukum Tergugat I dan II untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
 9. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau: Jika Pengadilan Negeri Banda Aceh berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut Pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan *a quo* termasuk gugatan sederhana (*small claim court*) dengan alasan:

a. Ketentuan umum:

- Bahwa dalam pasal 1 angka 1 PERMA Nomor 2 tahun 2015 disebutkan Penyelesaian Gugatan Sederhana diartikan sebagai tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan gugatan materil paling banyak Rp200 juta yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana;
- Bahwa selain melihat nilai gugatan dan objek gugatan, Perma 2 Tahun 2015 mengkategorikan perkara sebagai *small claim court*, harus pula memenuhi ketentuan berikut ini, yaitu sengketanya mengenai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, bukan perkara yang menjadi kewenangan pengadilan khusus, masing-masing pihak (Penggugat dan Tergugat) tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama, pihak Tergugat harus diketahui alamatnya dan Penggugat dan Tergugat harus berdomisili di wilayah hukum yang sama;
- Bahwa perkara tersebut tidak melalui Pengadilan khusus dan bukan menyangkut sengketa hak atas tanah;
- Bahwa gugatan sederhana diperiksa Hakim tunggal, selesai paling lama 25 hari dengan Nomor Register khusus perkara gugatan sederhana yaitu misalnya: Nomor 01/Pdt.G.s/2016/PN Bna;
- Bahwa dalam pemeriksaan gugatan sederhana ini dikenal tahap pemeriksaan pendahuluan yang dikenal sebelumnya dalam pemeriksaan perkara perdata biasa;
- Bahwa Perma ini adalah sebuah langkah besar dari Mahkamah Agung untuk mewujudkan penyelesaian perkara sesuai azas cepat, sederhana dan biaya ringan dan tidak memakan dan tidak memakan waktu yang lama bila diselesaikan di Pengadilan sehingga tidak ada lagi istilah “memperjuangkan kambing tetapi kehilangan kerbau”;

b. Fakta Gugatan *a quo* di Pengadilan:

- Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama berdomisili dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Banda Aceh;
- Bahwa masing-masing satu Penggugat dan Tergugat yang merupakan orang perseorangan atau badan hukum, Penggugat maupun Tergugat dapat lebih dari satu apabila memiliki kepentingan

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



hukum yang sama. Dalam gugatan *a quo* ada 2 orang Tergugat, namun menurut dalil Penggugat keduanya memiliki kepentingan yang sama;

- Bahwa sengketanya mengenai “perbuatan melawan hukum” sesuai dengan petitum Penggugat poin 3 berbunyi: “menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum”;

c. Keberatan Para Tergugat:

- Bahwa menyimak dari ketentuan yang disyaratkan Perma Nomor 2 tahun 2015, kiranya sadah cukup memenuhi syarat gugatan ini harus diajukan sebagai gugatan “*small claim court*”, dimana menurut surat Edaran Dirjen Badan Peradilan Umum Nomor 06/DJU/PS.01/8/2015, gugatan harus dituangkan dalam formulir Model L.1 dan jawaban Model L.2, dan istimewanya putusan perkara “*small claim court*”, ini tidak ada banding tapi cukup mengisi formulir Memori keberatan (Model L.5) yang ditujukan bukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi melainkan Kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dan tidak ada upaya banding, kasasi atau PK (pasal 30 Perma Nomor Tahun 2015);

- Bahwa Pengadilan Negeri Sigli, dalam tahun 2016 ini telah menyidangkan gugatan “*small claim court*” sebagaimana terdaftar dalam Reg. Perkara Nomor 01/Pdt.G.s/2016/PN-SGI;

- Bahwa sekiranya gugatan ini disidangkan secara “*small claim court*”, yang dipimpin oleh Hakim tunggal, cepat (hanya memakan waktu maksimal 25 hari kerja) karena langsung pembuktian tanpa replik duplik, maka status hukum perjanjian tanggal 27 November 2012 yang kini bertabrakan dengan perjanjian tanggal 8 April 2013, akan segera dapat diselesaikan, apakah penggugat masih berhak meneruskan usahanya di areal milik Tergugat atau harus dihentikan karena ingkar janji;

- Bahwa gugatan ini disidangkan secara hukum acara biasa, yang ternyata didaftarkan tanggal 3 Juni 2016, hingga tanggal 11 Agustus 2016, sudah berjalan 2 setengah bulan (lebih kurang 70 hari) hanya baru tahap” jawaban” Para Tergugat, sementara usaha Penggugat RM. KQ 5 Wong Solo yang mempergunakan areal Tergugat tanpa bayar dengan alasan menunggu putusan *inkracht*, sekitar 3 3 tahun lagi, menjadi aman, karena Tergugat tidak secara Implisit dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipahami bahwa gugatan ini diajukan bernuansa “mencari kesempatan” secara licik;

- Bahwa jika bukan bertujuan “mencari kesempatan” menjalankan usaha tanpa perlu bayar sewa bulanan, dikaitkan dengan tuntutan Penggugat sewa biaya pendaftaran gugatan dan biaya honor sekitar Rp27 juta rupiah, jelas tidak logis kalau gugatan ini atas alasan akibat adanya kerugian materil yang besar, bahkan tidak sebanding dengan pengorbanan biaya karena biaya pendaftaran gugatan dan honor pengacara jauh lebih besar dari nilai tuntutan, inilah yang dimaksud “memperjuangkan kambing tetapi hilang kerbau”;

2. Gugatan *a quo* salah alamat;

- Bahwa PT Barataguna Indoganessa adalah suatu Badan Hukum sehingga merupakan subjek hukum perdata yang dapat menggugat atau digugat di depan Pengadilan;
- Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak mengajukan gugatan terhadap PT. Barataguna selaku Stor Manage, yang sewaktu-waktu dapat saja dipecat atau dipindah tugaskan ke daerah lain;
- Bahwa telah jelas Penggugat mengajukan gugatan selaku pribadi Soleh Hudin, dimana dimana menurut putusan MARI Nomor 1035 .K/Sip/1973, tanggal 5 Maret 1975 berbunyi; “Menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat pribadi “tidak dapat diterima”;

3. Gugatan kabur (*obscuur*);

- Bahwa gugatan halaman 4 point 6 tertulis: bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya perjanjian tanggal 8 April 2013, dan Penggugat tidak pernah menandatangani dan memaraf perjanjian tersebut, dan seterusnya
- Bahwa dalam petitum Penggugat sama sekali tidak memohon pada Pengadilan agar surat perjanjian tanggal 8 April 2013 dinyatakan tidak sah, karena hakekatnya sengketa ini timbul karena terjadi benturan antara surat perjanjian tanggal 27 November 2012 dengan surat perjanjian tanggal 8 April 2013, dimana Penggugat tetap pada surat perjanjian tanggal 27 November 2012, sedangkan Para Tergugat berpegang pada surat perjanjian tanggal 8 April 2013;
- Bahwa karena Penggugat tidak pernah meminta agar surat perjanjian tanggal 8 April 2013 dibatalkan atau dinyatakan tidak sah, berarti gugatan kabur sebab Para Tergugat tetap pada surat perjanjian tanggal 8 April 2013 yang tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan;

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa pada tanggal 8 April 2013 antara Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR)/Tergugat Dalam Konvensi (Tergugat DK) dengan Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat DK) Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR) telah melangsungkan suatu perjanjian dengan intinya antara lain:

- Terhitung sejak tanggal 1 April 2013, surat perjanjian yang lama antara pihak PT Barataguna Indoganessa dengan pihak RM. Ayam Kq5 Wong Solo yang mana telah ditanda tangani pada tanggal 27 November 2012 dianggap batal (sudah tidak berlaku lagi);
- Bahwa perjanjian tanggal 8 April 2013 tersebut adalah kesepakatan untuk membatalkan perjanjian tanggal 27 November 2012, hal mana sesuai pasal 12 alinea (2) perjanjian kerjasama tempat usaha antara PT. Barataguna Indoganessa (Tergugat) dengan Zulkarnain yang bertindak atas nama RM. Ayam Kq5 Wong Solo (Penggugat) tertanggal 8 April 2013, disebutkan: terhitung sejak tanggal 1 April 2013, surat perjanjian yang lama antara pihak PT. Barataguna Indoganessa dengan pihak RM. Ayam Kq5 Wong Solo yang mana telah ditandatangani pada tanggal 27 November 2012 dianggap batal (sudah tidak berlaku lagi);
- Bahwa dalam pasal 1 ayat (2) perjanjian tertanggal 8 April 2013, terhitung April 2014 harga sewa yang menurut perjanjian lama tanggal 27 November 2012 Rp7.000.000,00 perbulan ditambah pajak 10% sehingga menjadi Rp7.700.000,00 perbulan dan harga sewanya naik 10% setiap tahu sampai dengan berakhir kontrak;

2. Bahwa perjanjian 8 April 2013 telah ditanda tangani dengan sempurna dan telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka beralasan untuk dinyatakan surat perjanjian 8 April 2013 sah dan berkekuatan hukum yang mengikat;

3. Bahwa sesuai perjanjian tanggal 8 April 2013 terhitung sejak April 2013 harga sewa sebesar Rp7.000.000,00/bulan belum termasuk PPn 10%, dan uang sewa naik untuk setiap tahun sebesar 10%, maka sejak April 2013 sampai dengan Maret 2015 Tergugat harus membayar sewa perbulan Rp8.470.000,00 (termasuk pajak) karena ada kenaikan sewa 10% pertahun, kemudian sejak April 2015 harga sewa naik 10% lagi menjadi Rp9.317.000,00 dan dengan harga sewa Rp9.317.000,00 perbulan, bahwa Tergugat DR telah membayar harga sewa kepada Penggugat DR hingga bulan Februari 2016 (sebelas bulan) namun sejak bulan Maret 2016 hingga

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



saat jawaban ini diajukan (sekitar 6 bulan) Tergugat DR tidak membayar lagi harga sewa yang telah diperjanjikan tersebut;

4. Bahwa dengan dilakukan pembayaran sejak April 2013 hingga Maret 2014 (Rp7.700.000,00/perbulan), April 2014 hingga Maret 2015 Rp8.470.000,00 selanjutnya April 2015 hingga Februari 2016 sebesar Rp9.317.000,00/perbulan, berarti Tergugat DR/Penggugat DK telah mengakui Perjanjian tanggal 8 April 2013, maka dengan tidak dilakukan pembayaran dari bulan Maret 2016 hingga saat jawaban/gugatan rekonvensi ini diajukan (bulan Agustus 2016) telah jelas Tergugat DR telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

5. Bahwa Tergugat DR seharusnya setelah membayar harga sewa bulan Maret 2016, maka sejak bulan April 2016 hingga Maret 2017 seharusnya membayar harga sewa RM Kq 5 Wong kepada Penggugat DR yaitu sebesar Rp10.248.700,00 (sepuluh juta dua ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah) dan seterusnya;

6. Bahwa akibat Tergugat DR melakukan ingkar janji dari bulan Maret 2016 hingga saat jawaban/gugatan rekonvensi ini diajukan, bulan Agustus 2016 (enam bulan), Penggugat DR telah dirugikan sebesar Rp60.560.500,00 (enam puluh juta lima ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah);

Dengan perincian sebagai berikut:

- Harga sewa bulan Maret 2013 sebesar Rp9.317.000,00;
- Harga sewa bulan April 2016 hingga bulan Agustus 2016 (5 bulan), yaitu Rp10.248.700 x 5 bulan Rp51.243.500,00;

7. Bahwa akibat tertunggaknya pembayaran uang sewa selama 6 bulan, maka beralasan hukum perjanjian sewa menyewa tanggal 8 April 2013 antara Penggugat DR dengan Tergugat DR dapat dibatalkan/putus perjanjian sewa menyewa akibat Tergugat DR ingkar janji;

8. Bahwa gugatan ini diajukan atas landasan hukum yang kuat, maka beralasan bagi Para Penggugat DR/Tergugat DK untuk memohon agar terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat DR mengajukan banding, kasasi atau upaya hukum luar biasa;

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

Primair:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat DR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian kerjasama tempat usaha tanggal 8 April 2013 antara Penggugat DK/Tergugat DR dengan Penggugat DR/Tergugat DK adalah sah dan berkekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan/menetapkan uang sewa tempat usaha di lokasi halaman PT. Barataguna Ind. yang harus Tergugat DR bayar kepada Penggugat DR sejak bulan April 2013 adalah Rp7.000.000,00/perbulan ditambah pajak 10% serta kenaikan sewa 10% pertahun sesuai dengan perjanjian tanggal 8 April 2013;
4. Menyatakan/menetapkan Tergugat DR belum membayar/tertunggak uang sewa tempat usaha di lokasi halaman PT. Barataguna Ind. (lokasi Penggugat DR) sejak bulan Maret 2016 hingga Agustus 2016 sejumlah Rp60.560.500,00 (enam puluh juta lima ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah);
5. Menyatakan/menetapkan Tergugat DR/Penggugat DK telah melakukan perbuatan ingkar janji wanprestasi;
6. Menyatakan batal perjanjian 8 April 2013 antara Penggugat DR dengan Tergugat DR akibat Tergugat DR/Penggugat DK telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
7. Menyatakan Tergugat DR/Penggugat DK adalah penyewa yang beritikad baik;
8. Menghukum Tergugat DR membayar tunggakan uang sewa tempat usaha di lokasi halaman PT. Barataguna Ind. (lokasi Penggugat DR) kepada DR sebesar Rp60.560.500,00 (enam puluh juta lima ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah);
9. Menghukum Tergugat DR untuk mengosongkan dan menyerahkan lokasi tanah tempat usaha RM. Ayam Kq5 Wong Solo tersebut kepada Penggugat DR/Tergugat DK dengan tanpa syarat apapun, terlepas dari ikatan hukum dengan pihak ketiga serta dalam keadaan baik dan bersih dari bangunan-bangunan yang ada di atasnya, jika tidak bersedia diserahkan oleh Tergugat DR kepada Para Penggugat DR secara sukarela maka dapat dilakukan dengan upaya paksa (eksekusi);
10. Menghukum Tergugat DR untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat DR sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum hingga putusan ini dapat dijalankan;

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Bna tanggal 29 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat dan tuntutan Provisi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk sebagian;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.204.000,00 (satu juta dua ratus empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 17/PDT/2017/PT-BNA tanggal 17 April 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Bna yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juni 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 5 Juni 2017;

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Terbanding I dan II tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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:

- Bahwa letak kesalahan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 24, Perkara Nomor 17/PDT/2017/PT-BNA, tanggal 17 April 2017, hanya mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 29 November 2016 Nomor 22/Pdt.G/2016/PN-BNA, sedangkan putusan tersebut sangat keliru baik dalam pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya dan tentunya putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 17/PDT/2017/PT-BNA, tanggal 17 April 2017 juga telah sangat keliru, sehingga kedua putusan tersebut pada pemeriksaan kasasi yang dimohon kasasi ini haruslah dibatalkan demi keadilan yang sebenarnya, dan Pemohon Kasasi akan mengemukakan alasan-alasan kekeliruan kedua *Judex Facti* tersebut dalam memutus perkara yang dimohonkan kasasi ini sebagai berikut:

- Dalam Provisi:

1. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap Putusan Provisi tanggal 20 September 2016 dan terhadap putusan provisi tersebut Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sangat keberatan sebab putusan tersebut sangatlah keliru, karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh tidaklah cermat dalam pertimbangan hukumnya sebab tidak menilai secara objektif terhadap tuntutan provisi Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi berdasarkan alasan yang telah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalilkan dalam gugatan semula, dan pada tingkat banding *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa perkara yang dimohonkan banding tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan secara cermat dalam mengadili perkara tersebut hanya mengambil alih saja pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh, jika

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh mengadili kembali perkara yang dimohonkan kasasi ini secara benar, maka akan ditemukan fakta hukum yang benar tentang tuntutan Pemohon Kasasi dalam provisi, sebab tuntutan Penggugat semula Pembanding/Pemohon Kasasi dalam provisi telah tepat dan benar, untuk itu Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara ini pada pemeriksaan kasasi mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, dan dengan mengadili sendiri mengabulkan tuntutan provisi dari Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi “Memerintahkan Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi I dan II menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap Perjanjian Kerjasama Tempat Usaha antara PT Barataguna Indoganessa dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012 sebelum adanya putusan pokok perkara yang berkekuatan tetap dan menolak tuntutan Provisi dari Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut”;

– Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi tentang gugatan Penggugat termasuk gugatan sederhana (*Small Claim Court*) adalah pertimbangan hukum yang tepat dan benar yang telah mempertimbangkan terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan *a quo* termasuk gugatan sederhana (*Small Claim Court*) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 22 dan 23 sampai alinea kedua, untuk itu terhadap pertimbangan hukum dalam eksepsi tersebut haruslah dikuatkan pada pemeriksaan kasasi;
2. Bahwa, terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscur*) adalah pertimbangan hukum yang tepat dan benar yang telah mempertimbangkan gugatan Penggugat adalah telah memenuhi syarat-syarat formil dalam sebuah gugatan dengan demikian terhadap eksepsi nyata menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi kabur adalah tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 22 dan 23 sampai alinea empat serta cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Banda Aceh, untuk menguatkan terhadap eksepsi tersebut pada pemeriksaan kasasi;

3. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang telah mengabulkan eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi, tentang gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, gugatan *a quo* salah alamat sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya mempertimbangkan berdasarkan Pasal 1 Undang Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk mewakili Perseroan, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru sebab gugatan Penggugat didasari para Perjanjian Kerjasama Tempat Usaha antara PT. Barataguna Indoganesha pada waktu itu yang bertindak atas nama PT. Barataguna Indoganesha Ahmad Juliansa jabata Store Manager dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012 dan mengetahui dan menyetujui Direktur Utama PT. Barataguna Indoganesha (Admen Lewenusa) dan ketika pada waktu terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, terhadap penindakan penyegelan tempat usaha sesuai perjanjian tanggal 27 November 2012 yang bertindak sebagai Store Manager PT. Barataguna Indoganesha adalah Soleh Hudin (Tergugat I), untuk itu telah tepat dan benar gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Soleh Hudin sebagai Store Manager PT. Barataguna Indoganesha dan terhadap Admen Lewenusa (Tergugat II) sebagai Direktur Utama PT. Barataguna Indoganesha, dan terhadap Perjanjian Kerjasama Tempat Usaha antara PT. Barataguna Indoganesha dengan Zulkarnain tanggal 27 November 2012 yang ditandatangani oleh Store Manager PT. Barataguna Indoganesha dan Direktur Utama PT. Barataguna Indoganesha (Admen Lewenusa/Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II), maka yang terikat dalam perjanjian tersebut adalah Store Manager PT. Barataguna Indoganesha dan Direktur Utama PT. Barataguna Indoganesha (Admen Lewenusa), maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” untuk itu telah terbukti Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak salah alamat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat/Para Terbanding/Para

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dan yang menjadi pokok perkara dalam perkara *a quo* adalah perbuatan Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi yang telah memerintahkan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak surat ini diterima yaitu surat tertanggal 27 Mei 2016, Nomor 076/PH/JSS/V/2016 agar menutup kegiatan tempat penjualan Penggugat dan perbuatan Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi tergolong perbuatan melawan hukum, sehingga putusan yang dimohonkan kasasi ini haruslah dibatalkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh maupun *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum yang telah mengabulkan eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi, sehingga cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan kasasi ini, menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dengan mengenyampingkan bantahan eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon atau eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi dan dengan mengadili sendiri menolak eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi tersebut;

– Dalam Pokok Perkara:

– Bahwa, berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku terhadap putusan perkara *a quo* yang dimohonkan kasasi ini, maka Mahkamah Agung RI dapat kiranya dalam mengadili perkara yang dimohonkan kasasi ini dapat membatalkan putusan Perkara Nomor 17/PDT/2017/PT-BNA, tanggal 17 April 2017 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 29 November 2016 Nomor 22/Pdt.G/2016/PN-BNA sebab Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang mengadili perkara *a quo* pada pemeriksaan kasasi mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

– Dalam Rekonvensi:

– Bahwa, gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi/Para Terbanding/Para Termohon tidak beralasan

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017

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

hukum, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung RI, menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

– Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Bahwa, cukup beralasan hukum menghukum Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkatan peradilan dan tingkat kasasi;
- Mohon putusan seadil-adilnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Perjanjian Kerjasama Tempat Usaha tanggal 27 November 2012 terjadi antara Penggugat dengan PT. Barataguna Indoganeshia maka seharusnya gugatan Penggugat ditujukan kepada PT. Barataguna Indoganeshia sebagai subjek dalam perkara *a quo*, bukan ditujukan kepada pribadi Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya gugatan Penggugat salah alamat dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ZULKARNAIN 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ZULKARNAIN** tersebut;

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 21 November 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017



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

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 2545 K/Pdt/2017

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)

Halaman 22