



P U T U S A N

No.695 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR Cq. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II BOGOR Cq. DINAS PASAR DAN INFORMASI HARGA KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Epi Rupali, SH.,MH., SH., dan kawan-kawan, kesemuanya berdomisili di Kantor Pemerintah Kota Bogor, Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding
2. **PEMERINTAH KOTAMADYA DEPOK, BOGOR Cq. WALIKOTA DEPOK, JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Margonda Raya No.54, Depok, Kabupaten Bogor, Kotamadya Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal, SH., dan kawan-kawan, berkantor di Kantor Pemerintah Kota Depok Jalan Margonda Raya No.54 Depok, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding ;

m e l a w a n :

PT. PETAMBURAN JAYA RAYA, dalam hal ini diwakili oleh YUDHI PRANOTO YOHANTO selaku Direktur Utama bertindak untuk dan atas nama PT. PETAMBURAN JAYA RAYA, yang berkantor di Jalan Aipda K.S. Tubun No.11 A, Jakarta Pusat, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n :

1. **KOPERASI PEDAGANG PASAR DEPOK BARU, KECAMATAN : BEJI, KOTIF DEPOK, KABUPATEN BOGOR**, dengan nama disingkat : KOPPAS BINA KARYA, yang diwakili oleh salah satu pengurusnya yaitu Sdr. EFFENDY GANI yang beralamat di Jalan Margonda Raya, Pusat Perbelanjaan Depok Baru, Kotamadya Depok, Jawa Barat,

Hal. 1 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Perumahan Kota Kembang, Sektor Anggrek, Jalan Boulevard, Jawa Barat,
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III dan Turut Tergugat I/para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II, dan para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III dan Turut Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bogor pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tahun 1987 untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor khususnya di Wilayah Kotip Depok (sejak tahun 1999 berubah menjadi Walikotamadya Depok) perlu adanya pengadaan pasar tradisional yang memadai (tidak kotor, kumuh dan lalu lintas yang tidak macet), sehingga antara Penggugat dengan Tergugat I mengadakan kesepakatan atau perjanjian kerja sama untuk membangun sebuah Pasar atau Pusat Perbelanjaan di Kota Administratif Depok, yang dituangkan dalam Surat Perjanjian No.644.1/04/PRJN/Huk/1987, tertanggal 27 Februari 1987, yaitu tentang kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor (Tergugat I) dengan PT. Petamburan Jaya Raya (Penggugat) dalam pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Administratif Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, dengan 2 (dua) kali perubahan/Addendum perjanjian masing-masing No. : 644.1/1 I/PRJN/Huk/1987 tanggal 16 Desember 1987 dan No.644.1/09/PRJN/Huk/1988, tanggal 3 Oktober 1988 ;

Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah, seluas 28.916 m² yang terletak di Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan : Kemirimuka Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka, Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 3 Oktober 1988, atas nama PT. Petamburan Jaya Raya ;

Bahwa dalam Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, Penggugat dengan biaya sendiri tanpa bantuan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengerjakan pembangunan Pasar Kemirimuka di atas sebagian tanah milik Penggugat, yaitu 2,6 Ha, yang diperuntukkan untuk membangun sebuah Pasar Kemirimuka yang terdiri dari 532 unit kios tertutup dan 480 los terbuka, yang perinciannya terdiri dari :

a. Kios Tertutup Berukuran :

- 4 m x 3 m sebanyak 127 buah ;
- 3 m x 3 m sebanyak 224 buah ;
- 2.5 m x 3 m sebanyak 137 buah ;
- 2.5 m x 2,5 m sebanyak 35 buah ;

b. Los Terbuka Berukuran :

- 2.5 m x 2 m sebanyak 192 buah ;
- 2 m x 2 m sebanyak 288 buah ;

Termasuk sarana penunjang lainnya meliputi pelataran parkir, kantor pasar, musholla, WC umum, pos keamanan, bak sampah dan instalasi listrik ;

Bahwa pembangunan pasar di atas sebagian tanah milik Penggugat tersebut akan diperuntukkan/akan dipergunakan oleh Tergugat I sebagai tempat berjualan/tempat berdagang Tergugat III (beserta anggota-anggotanya) yang pembayaran pembeliannya dapat dilakukan oleh Tergugat III dengan cara : membayar kepada Penggugat, baik secara tunai ataupun kredit, yang pada waktu itu tahun 1987 dijual dengan harga sebesar Rp. 2.020.000,- (dua juta dua puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.12.360.000,- (dua belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah)/per unit sesuai dengan ukuran/m² harga jual hak pakai kios dan los pasar, sebagaimana dimaksud dengan Pasal 2 Addendum Surat Perjanjian No. 644.1/11/Huk/1987, tanggal 16 Desember 1987, disebutkan sebagai berikut :

a. Harga Sebuah Kios Tertutup :

Untuk Ukuran : 4 m x 3 m(Huk)	Rp. 12.360.000,-
Untuk Ukuran : 4 m x 3 m (Non Huk)	Rp. 11.160.000,-
UntukUkuran : 3 m x 3 m (Huk)	Rp. 9.270.000,-
UntukUkuran : 3 m x 3 m(NonHuk)	Rp. 8.370.000,-
UntukUkuran : 3 m x 3 m (Dua Muka)	Rp. 9.000.000,-
Untuk Ukuran : 3 m x 2.5 m (Huk)	Rp. 7.725.000,-
Untuk Ukuran : 3 m x 2.5 m (Non Huk)	Rp. 6.975.000,-
Untuk Ukuran: 2.5 m x 2.5 m (Dua Muka)	Rp. 6.250.000,-

b. Harga Satuan Kios Terbuka :

Untuk Ukuran : 2 m x 2 m (Huk)	Rp. 2.220.000,-
UntukUkuran: 2 m x 2 m (Non Huk)	Rp. 2.020.000,-

Hal. 3 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Ukuran : 2.5 m x 2	m (Huk)	Rp. 2.775.000,-
Untuk Ukuran : 3 m x 3	m (Non Huk)	Rp. 8.370.000,-
Untuk Ukuran : 2.5 m x 2	m (Non Huk)	Rp. 2.225.000,-

Dengan tata cara penjualan dan pembayaran sesuai dengan surat perjanjian No. 644.1/04.PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987, Pasal 6 ayat 3 dan 4 jo. Addendum No. 644.1/1 I/PRJN/HUK/1987, tanggal 16 Desember 1987, Pasal 2 sebagai berikut :

Pasal 6 ayat 3, berisi antara lain :

Penjualan hak pakai kios dan los dengan cara tunai sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dilakukan melalui tahapan sebagai berikut :

Pada saat pemesanan 25 % ;

Pada saat pelaksanaan pembangunan 25 % ;

Pada saat finishing 25 % ;

Pada saat pemberian kunci 25 % ;-

Pasal 6 ayat 4, berisi antara lain

Penjualan hak pakai kios dan los dengan cara cicilan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dilakukan melalui tahapan sebagai berikut :

- Uang muka sebesar 20 % dari harga penjualan hak pakai kios sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 surat perjanjian ini dan diserahkan kepada pihak ke II pada saat pemesanan ;
- Sisa pembayaran sebesar 80 % dicicil selama 60 bulan sejak pembayaran uang muka diterima oleh pihak ke II ;

Bahwa Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya, yaitu membangun Pasar Kernirimuka hingga selesai sesuai dengan Surat Perjanjian Pasal 1 ayat (3) Addendum Surat Perjanjian No.644.1/04/PRJN/huk/1987, tanggal 16 Desember 1987, disebutkan sebagai berikut :

"Pihak Kedua sanggup untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 16 bulan, terhitung sejak perjanjian ini ditandatangani." ;

Bahwa berdasarkan pemeriksaan (Berita Acara) pada hari Selasa, tertanggal 22 Agustus 1989 yang ditandatangani oleh Sdr. T.Z. Aripin Kadradi, jabatan Kepala suku Dinas P.U. Kotif Depok dan diketahui oleh Walikota Depok Sdr. Abdul Wachyan pada waktu itu dinyatakan "Seluruh Pekerjaan Pembangunan Pasar Baru Kemiri Muka telah selesai 100 Persen dan layak untuk digunakan." ;

Bahwa kemudian setelah pembangunan pasar selesai, maka kios dan los tersebut ditempati untuk berjualan/berdagang oleh Tergugat III beserta para

Hal. 4 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

anggotanya, tanpa terlebih dahulu adanya serah terima dari Penggugat kepada Tergugat I tanpa persetujuan dari Penggugat langsung menempatkan/memindahkan Tergugat III (beserta anggota-anggotanya) dari pasar lama ke pasar Kemirimuka yang dibangun oleh Penggugat, dan pasar langsung dikelola oleh Tergugat I ;

Bahwa pembiayaan atas pembangunan proyek pasar tersebut seluruhnya dibiayai oleh Penggugat sendiri yang pada waktu itu tahun 1987, biaya pembangunan pasar keseluruhannya sebesar Rp. 5.742.315.000,- (lima milyar tujuh ratus empat puluh dua juta tiga ratus lima belas ribu rupiah) ;

Bahwa Tergugat III hanya membayar uang tanda jadi/uang pemesanan yang besarnya berkisar 5%-20% dari harga kios atau los tersebut kepada Penggugat, sedangkan cicilan pelunasan keseluruhan kios dan los sampai sekarang belum dilunasi oleh Tergugat III ;

Bahwa di dalam Perjanjian kerja sama antar Penggugat dan Tergugat I No. 644.1/04/PRJN/Huk/I 987, tanggal 16 Desember 1987, adalah cacat hukum karena tidak adanya hak dan kewajiban yang seimbang, yang ada hanyalah kewajiban dari Penggugat dalam melakukan prestasi untuk membangun sebuah pasar atau pusat perbelanjaan diatas tanah seluas 2,6 Ha milik Penggugat dengan biaya pembangunan yang dikeluarkan juga oleh Penggugat sendiri, sedangkan Tergugat I dalam klausul perjanjian tersebut hanya melaksanakan perencanaan dan pengawasan pembangunan proyek pasar Kemiri muka saja sedangkan hak-hak Penggugat tidak pernah secara jelas disebutkan ;

Bahwa melihat dari isi perjanjian No : 644.1/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987 berikut Adendum-adendumnya tersebut, Tergugat I sengaja untuk melakukan penyelundupan hukum dimana di dalam perjanjian kontrak kerjasama tersebut mengenai kewajiban serta sanksi hanya dibebankan seluruhnya kepada Penggugat, sedangkan terhadap Tergugat I tidak disebutkan mengenai kewajiban, tanggung jawab serta sanksi yang diberikan kepada Tergugat I, apabila Tergugat I melakukan Wanprestasi, maka sudah sangat jelas terbukti secara sah isi perjanjian tersebut sangat tidak fair dan berat sebelah (tidak berimbang), artinya perjanjian tersebut sudah tidak mengidahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, dimana di dalam membuat sebuah perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik. Azas keseimbangan dan keselarasan dalam berkontrak sesuai dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara disebutkan "Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".;

Hal. 5 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I mempunyai niat/ maksud terselubung yaitu dengan cara memanfaatkan lahan serta dana milik Penggugat, dimana Tergugat I tanpa harus bersusah payah mengeluarkan dana melalui biaya kas Anggaran Pembangunan Daerah (APBD) untuk membangun pasar Kemiri muka Depok, dengan cara serta merta akan menjadi milik Tergugat I sebagaimana isi dalam Pasal : 9 Ayat (2) tentang Penyerahan Pembangunan dan Tanah Perjanjian No.644.1/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987 Jo. Perbaikan Adendum Pasal 2 Ayat (2) Addendum Surat Perjanjian No.644.1/09/PRJN/Huk/1988, tanggal 03 Oktober 1988 dan juga karena berdasarkan Undang-undang No.15/1999 jo berita acara 011/300-BPKAD & No.030/1159-umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang Serah terima aset Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah kota Depok tahap I, maka Tergugat II pun ikut-ikut langsung mengambil alih Aset milik Penggugat dengan tanpa perlu bermusyawarah dengan Penggugat ;

Bahwa berdasarkan Undang-Undang No.15/1999 jo berita acara 011/300-BPKAD & No.030/1159-umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset Pemerintah Kabupaten Tingkat II Bogor kepada Pemerintah Kotamadya Depok, dimana semestinya Tergugat I dan Tergugat II melibatkan Penggugat dalam rangka pengambilalihan wewenang terhadap Asset milik Penggugat untuk membicarakan lebih lanjut tentang peralihan wewenang tersebut yang sudah semestinya dibatalkan terlebih dahulu perjanjian No. 644.01/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987 dengan membuat kesepakatan baru antara Penggugat dan Tergugat II ;

Bahwa Tergugat II telah secara sepihak melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan tanpa kompromi terhadap pihak Penggugat, dimana Tergugat II secara langsung mengambil alih Asset Pasar Kemiri muka yang nota bene adalah tanah tersebut masih tercatat atas nama Penggugat yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68 atas nama PT. Petamburan Jaya Raya dimana terbukti Tergugat II telah mengajukan pemblokiran kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Depok untuk memblokir Sertifikat No.68 milik Penggugat yang diajukan oleh Walikota Depok (Tergugat I. Surat No.181.1/517-Huk. tertanggal. 7 Mei 2004, perihal; Pemblokiran Sertifikat kepada Turut Tergugat I dimana Tergugat II tidak meilihat lagi apakah pihak Penggugat merasa dirugikan atau tidak, yang seharusnya Tergugat II membicarakan lebih dahulu dengan Penggugat tentang hak dan kewajiban, setelah adanya peralihan atau pemekaran wilayah kota Depok tersebut, dan bukan serta merta mengambil alih asset milik Penggugat ;

Hal. 6 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya pemblokiran yang diajukan oleh Tergugat II, Penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I, dikarenakan Penggugat selaku pemilik sah atas asset Pasar Kemirimuka, sehingga Penggugat tidak dapat memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.68, berdasarkan iawaban surat Turut Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II dengan suratnya No.600-848-2005. tertanggal 30 Mei 2005. Perihal: Permohonan Informasi ;

Bahwa kemudian berdasarkan surat Dinas Pasar dan Informasi Harga Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor tertanggal 17 Maret 1987 (Tergugat I) dimana didalam isi surat tersebut yang ditujukan kepada Bank Umum Koperasi Indonesia (BUKOPIN) antara lain dalam alenia ke 3 disebutkan sebagai berikut "Selama bangunan kios/los belum dilunasi oleh pemakai hak pakainya diberikan kepada Investor". Jadi sudah jelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pelanggaran hak terhadap Penggugat selaku pemilik Asset Pasar Kemiri muka ;

Bahwa Penggugat telah berulang kali menegor kepada para Tergugat, agar Tergugat III memenuhi kewajibannya melunasi pembayaran kepada Penggugat, yang hingga saat ini Tergugat III tetap mengindahkannya serta tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat ;

Bahwa sebelum kasus ini kami ajukan di Pengadilan Negeri Bogor sebelumnya sudah pernah Penggugat ajukan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) ke Pengadilan Negeri Cibinong terdaftar dalam perkara perdata No.10/Pdt.G/2008/PN.Cbn, dimana dalam amar putusan selanya tanggal 17 Juni 2008, berbunyi : Mengadili : Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No.10/Pdt.G/2008/PN.Cbn ;

Bahwa kemudian didalam pokok perkara menyatakan putusan tertanggal 01 September 2008, dalam amar, berbunyi : Mengadili : "Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo" yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam register perkara No.345/PDT/2008/PT.BDG, tanggal 25 November 2008, oleh sebab itu tidak dapat terbantahkan lagi sudah tepat dan benar kalau Penggugat mengajukan kembali Perkara aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Bogor ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, Penggugat menderita kerugian yang sangat besar, yaitu Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan milik Penggugat, yang apabila Penggugat sewakan kepada pihak lain sebesar

Hal. 7 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 1989 sampai dengan 2009 (+ 20 tahun), dengan perincian sebagai berikut :
Rp.500.000.000,- x 20 tahun = Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), karenanya adil menurut hukum apabila para Tergugat secaratanggung renteng dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 1989 sampai dengan 2009, pada saat ini obyek sengketa masih dikelola oleh Tergugat II danditempati/dipakai oleh Tergugat III sebelum adanya serah terima dan persetujuan dari Penggugat, sampai dengan tanah obyek sengketa tersebut dikosongkan dandiserahkan kepada Penggugat ;

Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat juga menderita kerugian lainnya, yaitu besarnya jumlah uang yang tidak dapat diputar (mati), sehingga terhentinya usaha Penggugat dikarenakan modal yang dimiliki Penggugat telah habis serta kerugian disebabkan untuk membayar utang pokok berikut bunga bank yang tetap berjalan setiap bulannya dengan jumlah Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pinjaman pokok dan bunga kepada Bank Bukopin sebesar 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Pembayaran pinjaman pokok dan bunga kepada Bank Lippo sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi/cidera janji kepada Penggugat serta tidak melaksanakan isi Perjanjian No.644.1/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987, dan beserta Addendumnya, maka Penggugat berhak untuk menuntut pembatalan Surat Perjanjian No.644.1/04/PRJN/ Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987, dan beserta Addendumnya, tentang kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Petamburan Jaya Raya dalam pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Administratif Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor ;

Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi kepada Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut kepada Para Tergugat agar segera mengosongkan tanah obyek sengketa berikut bangunan pasar yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Margonda Raya (belakang Depok Mall), karena Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, seluas 28.916 m² yang terletak di Desa : Kemirimuka, Kecamatan : Beji Kabupaten Daerah

Hal. 8 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa-Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan : Kemiri muka Kecamatan Beji, Kota Depok Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/ Desa Kemirimuka,Gambar Situasi No. 16527/1988, tanggal 3 Oktober, atas nama PT. Petanburan Jaya Raya, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut yang tetap tidak melaksanakan kewajibannya, juga mengakibatkan Penggugat telah menderita kerugian Immaterial yang tidak terhingga, akibat hal tersebut Penggugat telah menderita malu dan kredibilitas telah jatuh di kalangan bisnis Pengembang/ Developer di Kotip Depok saat itu, dikarenakan para pedagang Pasar Kemirimuka pada umumnya telah mengetahui bahwa Penggugat adalah pemilik sekaligus Developer yang pembangunan Pasar Kemirimuka telah rampung 100 % (seratus persen), ternyata kemudian sarana Pasar Kemirimuka tidak jadi dipergunakan sebagaimana mestinya, wajar apabila Penggugat kerugian Immateril dinilai dengan uang sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) ;

Bahwa oleh karena Para Tergugat secara sah tidak dapat memenuhi prestasinya atau tidak dapat memenuhi kewajibannya maka adil menurut hukum apabila para Tergugat secara tanggung renteng diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa berikut bangunan pasar milik Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa untuk menjaminnya terpenuhinya tuntutan Penggugat, agar tidak sia-sia dan hampa (Illusioner), mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini untuk dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservator Beslag) terhadap asset milik Penggugat, yaitu :

- Bangunan pasar yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Margonda Raya (belakang Depok Mall), selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah, seluas 28.916 m² yang terletak di Desa : Kemirimuka, Kecamatan : Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa-Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan : Kemiri muka Kecamatan Beji, Kota Depok Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka,Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 3 Oktober, atas nama PT. Petanburan Jaya Raya ;

Hal. 9 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh Karena gugatan Penggugat didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat dan otentik, karenanya mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada vverset, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uit voerbaar bij Voerad) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemirimuka, terletak di Jalan Margonda Raya (belakang Mall Depok), Desa : Kemirimuka, Kecamatan : Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan : Kemirimuka, Kecamatan : Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemiri Muka, Gambar Situasi No. 16527/1988, tanggal 3 Oktober 1988, seluas : 28.916 m², atas nama : PT.Petamburan Jaya Raya ;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
5. Menyatakan batai demi hukum Surat Perjanjian No.644.1/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987, Tentang Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Petamburan Jaya Raya dalam Pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Adminitratif Tingkat II Depok (sekarang berganti menjadi Kotamadya Depok) dan berikut 2 (dua) kali Perubahan/Addendum Perjanjian masing-masing : 644.1/11/PRJN/Huk/1988, tanggal 16 Desember 1987 dan No.644.1/09/PRJN/Huk/1988, tanggal 3 Oktober 1988 ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang menerima hak dari padanya, untuk segera menyerahkan secara fisik serta mengosongkan atas sebidang tanah berikut bangunan terletak di Pasar Kemiri muka, Kecamatan : Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Depok, Provinsi Jawa-Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan : Kemiri muka

Hal. 10 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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)



Kecamatan Beji, Kota Depok Provinsi Jawa Barat, tersebut dalam keadaan kosong (tidak dihuni/ditempati) oleh siapapun kepada Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencabut permohonan blokir yang dimohonkan oleh Tergugat II atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.68/Kemiri muka dan membantu dalam proses perpanjangan masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan No.68/Kemiri muka atas nama PT.Petamburan Jaya Raya ;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Material kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 1989 sampai dengan dilaksanakan putusan ini ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah), apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak gugatan didaftarkan hingga putusan ini dilaksanakan ;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila para tergugat lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini ;
12. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh untuk melaksanakan putusan ini ;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain, Verzet, Banding, Kasasi dan lain-lain (Uitvoerbaar Bij Voerad) ;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Eksepsi Tergugat I :

1. Eksepsi mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bogor memeriksa perkara Aquo (Kompetensi Relatif) karena telah berakhirnya Sertifikat HGB No.68/Desa Kemirimuka Tanggal 03 Oktober 1989 atas nama PT. Petamburan Jaya Raya, dengan alasan-alasana sebagai berikut :

 - 1.1. Bahwa pada intinya materi perjanjian yang termuat dalam Surat Perjanjian No.644.1/04/PRJN/huk/1987, tanggal 27 Februari 1987 adalah pemberian



persetujuan pembangunan pusat perbelanjaan yang terletak di Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Administratif Depok, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor oleh Tergugat I kepada Penggugat, dimana alas hak untuk melakukan pembangunan pusat perbelanjaan tersebut adalah Sertifikat HGB No.68/Desa Kemirimuka, tanggal 3 Oktober 1988 atas nama PT.Petamburan Jaya ;

- 1.2. Bahwa Sertifikat HGB No.68/Desa Kemirimuka tanggal 3 Oktober 1988 telah berakhir pada tahun 2008, sehingga oleh karena dalam perjanjian tersebut tidak

disebutkan masa waktu berakhirnya perjanjian kerjasama, namun semestinya secara eksplisit perjanjian tersebut secara otomatis berakhir dengan telah berakhirnya masa waktu Sertifikat HGB atas nama Penggugat pada tahun 2008,

sehingga sudah semestinya pemeriksaan perkara a quo dikembalikan kepada Yuridiksi Pengadilan Negeri Depok tempat beradanya obyek sengketa tersebut ;

- 1.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dan mengingat telah berakhirnya Sertifikat HGB atas nama PT. Petamburan Jaya Raya, maka apabila dikemudian hari timbul permasalahan yang berkenaan dengan Pasar Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok-in casu perkara a quo, yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Negeri Depok dan bukan Pengadilan Negeri Bogor (kompetensi relatif) Oleh karena sudah seharusnya Pengadilan Negeri Bogor menyatakan gugatan perkara a-quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

2. Eksepsi Mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bogor memeriksa perkara a-quo (kompetensi Relatif) karena telah beralihnya obyek sengketa kepada Pemerintahan Kota Depok, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 2.1 Bahwa berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No.15/1999 tentang Pembentukan Kotamadya Tingkat II dan Kotamadya II Cilegon disebutkan bahwa kecamatan Beji termasuk dalam pemerintahan Kota Depok/ Tergugat II ;

- 2.2. Bahwa mengenai obyek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai sebidang tanah seluas 28.916 m², yang terletak di Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan kelurahan Kemirimuka ,Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.68/Desa Kemirimuka,Gambar Situasi No. 16527/1988,tanggal 03 Oktober 1988, atas nama PT. Petamburan Jaya, yang di atas tanah tersebut berdiri Pasar Kemirimuka untuk selanjutnya disebut "Pasar Kemirimuka") yang dahulu masuk dalam wilayah Kabupaten Bogor, nmaka sejak terbitnya Undang-Undang No.15 Tahun 1999,Kecamatan Beji, tempat terletaknya Pasar Kemirimuka telah beralih kepada Pemerintahan Kota Depok/Tergugat II, sehingga pemanfaatan dan pengelolaan Pasar Kemirimuka tersebutpun telah diserahkan kepada Pemerintahan Kota Depok/Tergugat II ;

- 2.3. Bahwa Pasal 15 ayat (1) huruf b dan d Undang-Undang No. 15 Tahun 1999 pada intinya menyebutkan :

"untuk kelancaran penyelenggaraan pemerintahan di Kotamadya Daerah Tingkat II Depok, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor sesuai dengan wewenang dan tugasnya masing-masing, menginventarisasi dan mengatur penyerahan kepada Pemerintahan Kotamadya daerah Tingkat II Depok, antara lain : (b) Tanah bangunan, barang bergerak dan barang tidak bergerak lainnya yang menjadi milik, dikuasai atau dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor, yang berada dalam wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Depok, dan (c) Utang piutang pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor yang kegunaannya untuk wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Depok ;

- 2.4. Bahwa ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No.15 Tahun 1999, tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Berita Acara Nomor : 011/300-BPKAD dan Nomor : 030/1159 Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima Asset Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I, yang ditandatangani oleh Bupati Bogor dan Walikota Depok, semakin membuktikan pemanfaatan, pemeliharaan dan pendaya-gunaan aset Pasar Kemirimuka menjadi tanggung jawab dan wewenang Pemerintah Kota Depok/Tergugat II ;

- 2.5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, apabila dikemudian hari timbul permasalahan yang berkenaan dengan Pasar Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok-incasu, perkara a quo, maka yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Negeri Depok dan bukan Pengadilan Negeri Bogor (kompetensi Relatif), oleh karena sudah seharusnya Pengadilan Negeri

Hal. 13 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Bogor menyatakan gugatan perkara a quo tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

3. Eksepsi Mengenai Tidak Berwenangnya Pengadilan Negeri Bogor Memeriksa Dan Mengadili Perkara A quo (Kompetensi Relatif) Karena tempat Obyek Sengketa (Forum Rei Sitae) berada dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa sebagaimana yang telah disebutkan diatas, berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No.15 Tahun 199, obyek sengketa/Pasar Kemirimuka yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara a quo terletak di Kecamatan Beji, Kota Depok yang artinya masuk di dalam wilayah hukum/yuridiksi hukum Pengadilan Negeri Depok, sehingga yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara a -quo adalah Pengadilan Negeri Depok ;

- 3.2. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR pada kalimat terakhir yang berbunyi "...atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak) maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu", yang kemudian diterapkan oleh Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung RI No.1382 K/Sip/1971 tanggal 4 November 1975, yang intinya menyebutkan," bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, jika obyek gugataan terletak diwilayah di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar" atau dengan kata lain Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili di dasarkan pada letak benda tetap, dengan demikian berarti terbukti bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeiksa, memutus dan mengadili perkara a quo, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

4. Eksepsi mengenai keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat I (Error in persona) ;

- 4.1. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru (Error in Persona) dengan menarik Pemerintah Kabupaten Bogor cq Bupati Bogor sebagai pihak yang ditarik dalam gugatan mengingat inti gugatan Penggugat yaitu mengenai obyek sengketa/Pasar Kemirimuka telah beralih wewenang dan tanggung jawabnya kepada Pemerintah Kota Depok/Tergugat II berdasarkan Undang-Undang No. 15 Tahun 1999. Khususnya Pasal 15 ayat (1) huruf b dan c serta berita acara No. 011/300-BPKAD dan No:030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang Serah Terima

Hal. 14 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Asset Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I ;

4.2. Bahwa dengan demikian maka tindakan Penggugat yang menarik Pemerintah Kabupaten Bogor sebagai pihak Tergugat I adalah keliru (Error In Persona) karena Pemerintah Kota Depoklah/Tergugat II yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab yang berkaitan dengan obyek sengketa/Pasar Kemirimuka yang terletak di Kecamatan Beji, Kota Depok sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 601.K/Sip/1975 ;

5. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2123 K/Pdt/1996 tanggal 29 Juni 1999, ada tidaknya tuntutan ganti rugi (materiel dan imateriel) dalam wanprestasi haruslah didasarkan pada perjanjian yang ada, dan pada kenyataannya dalam perjanjian maupun adendum yang dibuat tidak disebutkan atau diperjanjikan secara khusus mengenai kewajiban Tergugat I untuk membayar ganti rugi (materiel dan imateriel) dalam wanprestasi, dengan demikian berarti gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan atau menunjuk suatu perjanjian/perikatan yang pernah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang secara khusus memperjanjikan adanya kewajiban Tergugat I untuk membayar kerugian materiel imateriel sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (obscur libel), oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar) ;

Eksepsi Tergugat II :

I. Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo karena tidak memiliki kompetensi baik secara Absolut maupun Relatif ;

Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat

kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara" Keputusan tata Usaha adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan

Hal. 15 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum Perdata" ;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II dalam posita angka 13 dinyatakan bahwa Tergugat II telah mengajukan pemblokiran kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN,) Kantor Pertanahan Kota Depok untuk memblokir Sertifikat No.68 milik Penggugat yang diajukan oleh Walikota Depok (Tergugat II); dengan Surat No.181.1/517-Huk, tertanggal 7 Mei 2004 Perihal Pemblokiran Sertifikat, demikian pula dalam Petitumnya Penggugat meminta pencabutan permohonan blokir yang dimohonkan Tergugat II atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.68 Kemirimuka bahwa berdasarkan posita maupun petitum yang diajukan Penggugat dalam gugatannya menunjukan bahwa objek gugatan yang digugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yaitu surat Nomor 181.1/517-Huk, tanggal 7 Mei 2004 Perihal Pemblokiran Sertifikat, karena surat tersebut bersifat konkrit, yaitu berupa pemblokiran Sertifikat HGB No.68, bersifat individual yaitu surat tersebut ditujukan kepada Tergugat II serta bersifat final, oleh karenanya adalah tidak tepat apabila gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri Bogor karena berdasarkan Pasal 1 ayat 4 Jo Pasal 4 Undang-Undang No.5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004, kewenangan mengadili sengketa tata usaha Negara adalah berada di Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, gugatan a quo merupakan lingkup wilayah hukum Pengadilan Negeri Depok, hal ini terlihat dari fakta-fakta dibawah ini :

- a. Bahwa objek sengketa yang dipemalahkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah sebidang tanah seluas 28.916 m², yang terletak di Desa Kamirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang saat ini berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor: 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon berada dalam wilayah Administratif Kota Depok Provinsi Jawa Barat ;
- b. Bahwa menurut Pasal 2 ayat (1) Keppres RI No. 20 Tahun 2005, daerah Pengadilan Negeri Depok meliputi wilayah Kota Depok, Provinsi Jawa Barat ;
- c. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Keppres RI No. 20 Tahun 2005 perkara pidana dan perkara perdata yang termasuk lingkup kewenangan Pengadilan Negeri Depok yang pada saat Keputusan Presiden ini

Hal. 16 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

ditetapkan telah diperiksa tapi belum diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong, diilmpahkan kepada Pengadilan Negeri Depok ;

- d. Bahwa hal tersebut jelas sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR adalah 'atau tuntutan itu tentang barang tetap (barang tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu', dan sesuai dengan Poutusan Mahkamah Agung RI No.1382 K/Sip/1971 tanggal 4 November 1971 menyatakan : "bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, jika objek gugatan terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar." Pengadilan Negei yang berwenang mengadili didasarkan pada letak benda tetap, sehingga jelas dengan fakta tersebut Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo sesuai dengan fakta-fakta tersebut sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
- e. Maka dengan memperhatikan alasan-alasan sebagaimana disebutkan dalam angka 4 huruf a, b, c dan d bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini ;

II. Gugatan kabur dan tidak jelas (obscurum libellum) ;

Bahwa gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libels) terlihat dalam hal ini objek gugatannya, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, sedangkan objek permasalahan yang satu berbeda dengan objek permasalahan yang lain ;

Bahwa gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas, (Obscuur Libels) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah mengambil putusan, yaitu putusan No.36/Pdt/G/2009/PN.Bgr. tanggal 29 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemirimuka, terletak di Jalan Margonda Raya (belakang Mall Depok)

Hal. 17 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Provinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok. Provinsi Jawa Barat) berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka, Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 3 Oktober 1988, seluas : 28,016 m², atas nama PT. Petamburan Jaya Raya ;

3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan Tergugat III telah melakukan Wanprestasi dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
5. Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian No.644.1/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987, tentang Kerjasama Antar Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Petamburan Jaya Raya Dalam Pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Administratif Tingkat II Depok (sekarang berganti menjadi Kotamadya Depok) dan berikut 2 (dua) kali Perubahan/Adendum Perjanjian masing-masing No.644.1/II/PRJN/Huk/1988, tanggal 16 Desember 1987 dan No.644.1/09/PRJN/Huk/1988, tanggal 03 Oktober 1988 ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang menerima hak dari padanya untuk segera, untuk segera menyerahkan secara fisik serta mengosongkan atas sebidang tanah berikut bangunan terletak di Pasar Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Depok, Provinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan kelurahan : Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, tersebut dalam keadaan kosong (tidak dihuni/ditempati) oleh siapapun kepada Penggugat selambat-lambatnya 8(delapan) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencabut permohonan blokir yang dimohonkan oleh Tergugat II atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/ Kemirimuka dan memerintahkan membantu proses perpanjangan masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka atas nama PT.Petamburan Jaya Raya ;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta setiap hari kepada Penggugat, apabila para Tegugat lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Hal. 18 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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)



9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
10. Membebankan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.651.000,- (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandug dengan putusan No.256/PDT/2010/PT.BDG tanggal 5 Oktober 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 19 November 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Desember 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.256/Pdt/2010/PT.Bdg. Jo.No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 16 November 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 November 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.256/Pdt/2010/PT.Bdg. Jo.No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 16 Desember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 27 Desember 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 27 Desember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 27 Desember 2010 ;

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



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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung yang kurang cukup pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd) telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku :
 - 1.1. Bahwa dalam melakukan pertimbangan hukum, Judex Facti pada halaman 8 putusannya menyebutkan : "menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan dan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 29 Maret 2010 Nomor : 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karena itu putusan tersebut dapat dikuatkan" ;
 - 2.2. Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut di atas nyata-nyata menunjukkan bahwa Judex Facti kurang cukup pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd) karena tidak memberikan pertimbangan hukumnya sendiri, padahal menurut ketentuan Pasal 13 Undang-Undang No.20 Tahun 1947 (Undang-Undang tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura), Pengadilan Tinggi memutus perkara dalam pemeriksaan tingkat kedua, yang artinya Pengadilan Tinggi melakukan pemeriksaan ulangan terhadap perkara a quo dan memberikan pertimbangan hukum kembali dalam putusannya. Dengan demikian menjadi bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku khususnya Pasal 13 Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, sehingga sudah seharusnya Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan memberikan putusannya sendiri ;
 - 3.3. Bahwa Judex Facti nyata-nyata juga telah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tersebut dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, karena tidak memeriksa perkara itu kembali baik itu mengenai fakta-fakta hukumnya maupun soal penerapan hukumnya sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan No. 683 K/Sip/1969 tanggal

Hal. 20 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Juli 1970 yang berbunyi : "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (onvoeldende Gemotiveerd), yaitu karena dalam putusannya hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam Memori Banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik itu mengenai fakta-fakta hukumnya maupun soal penerapan hukumnya ;

4.4. Oleh karena menjadi terbukti bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku baik itu dalam Pasal 13 Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 (Undang-Undang tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura) maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan No. 683 K/Sp/1969 tanggal 22 Juli 1970, maka sudah seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, Majelis Hakim pada Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan Judex Facti tersebut ;

2. Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku memberikan pertimbangan hukumnya yang menyebutkan bahwa Pemohon I telah melakukan perbuatan melawan hukum Terhadap Termohon Kasasi ;

1.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (3) Perjanjian Kerjasama, menyebutkan : "Pihak kedua (dhi. Termohon Kasasi/Terbanding) berkewajiban menyerahkan hak tanah yang diperuntukkan Pembangunan Pasar Depok Lama dan Pasar Inpres kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak pembebasan tanah" ;

2.2. Bahwa pada angka 5 gugatannya, Termohon Kasasi/Terbanding telah mengakui telah menyelesaikan kewajibannya yaitu membangun Pasar Kemirimuka hingga selesai sesuai dengan Perjanjian Kerjasama dan adendumnya, dan sesuai dengan klausul Perjanjian Kerjasama pada Pasal 9 ayat (1) Perjanjian Kerjasama tersebut, maka Hak pengelolaan atas kios/los berikut sarana lainnya wajib diserahkan kepada Pemohon Kasasi I setelah pembangunan Pasar Kemirimuka selesai secara keseluruhan. Adapun bunyi selengkapnya Pasal 9 ayat (1) adalah sebagai berikut : "Pihak kedua (dalam hal ini Termohon Kasasi/Terbanding) diwajibkan untuk menyerahkan Hak Pengelolaan atas Kios/Los berikut sarana lainnya kepada Pihak Pertama (dalam hal ini Pemandang I) setelah pembangunan selesai secara keseluruhan ;

Hal. 21 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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)



- 3.3. Bahwa oleh karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pasar tradisional tidak boleh dikelola atau dimiliki oleh pihak swasta, maka pengelolaan atas Pasar Kemirimuka tersebut diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 jo. Berita Acara Nomor : 011/300-BPKAD dan Nomor : 030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang Serah Terima Asset Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I, Pemerintah Kabupaten Bogor sudah tidak mempunyai wewenang, hak dan tanggungjawab atas pengelolaan dan pemanfaatan Pasar Kemirimuka ;
- 4.4. Bahwa dengan demikian terbukti, hak pengelolaan itu ada pada Pemohon Kasasi I yang kemudian berdasarkan Undang-Undang No. 15 Tahun 1999 jo. Berita Acara Serah Terima, diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok. Sehingga apabila Termohon Kasasi mendalilkan apapun yang berkaitan dengan sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemirimuka berdasarkan Sertifikat HGB No.68/Desa Kemirimuka haruslah atas izin dan sepengetahuan Pemda setempat yang dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Depok/Pemohon Kasasi II ;
3. Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku Mengabulkan Petitum ke-5 gugatan Termohon Kasasi yaitu Menyatakan batal tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kerjasama ;
- 3.1. Bahwa adalah merupakan hal yang aneh dan tidak masuk akal serta mengada-ada, keberatan Termohon Kasasi terhadap isi perjanjian tersebut baru dikemukakan setelah 21 tahun (dua puluh satu) tahun sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama pada tahun 1988, karena jika sekiranya Termohon Kasasi keberatan dengan isi yang tertuang dalam Surat Perjanjian tersebut semestinya sebelum penandatanganan perjanjian tersebut, Termohon Kasasi menyampaikan keberatannya. Bahkan sebagaimana yang diakui oleh Termohon Kasasi dan Majelis Hakim tingkat pertama terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut telah dilakukan perubahan/adendum sebanyak 2 (dua) kali. Dimana tentunya perubahan/adendum tersebut dilakukan untuk kepentingan kedua belah pihak yang menandatangani Perjanjian Kerjasama ;



- 3.2. Bahwa dengan telah ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh Pemohon Kasasi I dan Termohon Kasasi, maka kedua belah pihak sepakat atas isi yang tertuang dalam perjanjian yang artinya perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian tidak terbukti pertimbangan majelis hakim yang menyebutkan adanya ketimpangan/ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh masing-masing pihak ;
- 3.3. Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut nyata-nyata bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* sendiri yaitu pada alinea terakhir halaman 48 putusannya yang menyebutkan tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan Pemohon Kasasi atas Perjanjian Kerjasama, dengan demikian maka tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* untuk menyatakan batal Perjanjian Kerjasama antara Pembanding dan Terbanding setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak Perjanjian Kerjasama itu dibuat pada tahun 1988 ;
- 3.4. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini menyatakan membatalkan putusan majelis hakim tingkat pertama tersebut ;
4. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku telah mengabulkan petitum ke-8 gugatan Termohon Kasasi mengenai dwangsom ;
- 4.1. Bahwa Pemohon Kasasi I keberatan dan oleh karenanya menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah mengabulkan petitum gugatan Termohon mengenai pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila para Pemohon Kasasi laai mengosongkan dan hnenyerahkan tanah obyek sengketa terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak dan telah bertentangan dengan hukum karena terbukti tidak sesuai dan rangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973 No. 731 K/Sip/1972 yang menyatakan : " uang paksa (dwangsom) tidak terhadap tuntutan untuk membayar uang". Oleh karena terbukti dalam gugatannya Termohon Kasasi menuntut Pemohon Kasasi I untuk membayar sejumlah uang, maka permintaan uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam perkara ini ;
- 4.2. Bahwa disamping itu, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak berdasar dan telah bertentangan dengan Undang-Undang No. 15 Tahun 1999 karena

Hal. 23 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



pemanfaatan, pemeliharaan pengelolaan Pasar Kemirimuka berada di bawah tanggungjawab dan wewenang Pemerintah Kota Depok, sehingga dengan demikian tidak tepat apabila Pemohon Kasasi dikenakan dwangsom (uangpaksa) apabila Pemohon Kasasi I lalai mengosongkan menyerahkan tanah obyek sengketa terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

4.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menjadi terbukti pertimbangan hukum Jude Facti tidaklah berdasar dan mengada-ada sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim banding yang memeriksa perkara ini ;

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, terbukti Judex Facti tingkat banding telah nyata-nyata memenuhi ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku yang menganam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sehingga dapat menjadi alasan yang sah bagi Judex Facti pada tingkat kasasi untuk membatalkan putusan banding ;

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

Factie Tidak Menerapkan Hukum Secara Benar yaitu dengan hanya alih, menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, tanpa pertimbangan sendiri dan tidak seksama memeriksa, meneliti serta mencermati ara, fakta-fakta persidangan, serta memori banding yang diajukan Pembanding ,ugat II sekarang Pemohon Kasasi.

Hal-hal yang tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti adalah sebagai berikut :

a. Bahwa Judex Facti tersebut tidak memperhatikan fakta yuridis yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding (dahulu Tergugat II) melalui bukti-bukti tertulis yang disampaikan di persidangan yaitu bukti T.II-5 dan bukti T.II-7 ;

Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK216.S/AGR-DA/177-86 Tentang Persetujuan Lokasi dan Izin Tanah Seluas \pm 5 Ha terletak di Desa Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kotif Depok, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor untuk Pembangunan Pasar Depok Lama Petamburan Jaya Raya. Yang ditetapkan di Bandung Pada tanggal 26 (Vide bukti T.II-5), Pada diktum kedua angka 2 keputusan Gubernur bahwa : "*seluas 2,6 Ha dari tanah yang dimohonkan yang pembangunan Pasar Depok lama dan Pasar Inpres, harus dilepaskan Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor sesudah jangka waktu 5 (lima) tahun pembebasan tanah*".

Bukti T.2-5 menunjukan bahwa tanah seluas 2,6 Ha yang dimohon Penggugat sekarang Terbanding dengan peruntukan Pembangunan Pasar Depok Lama dan Pasar Inpres (yang sekarang menjadi Pasar Kemiri Muka) dalam jangka waktu 5



(lima) tahun setelah pembebasan tanah harus dilepaskan haknya Kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor sekarang Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Tergugat faktanya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah berbuat wanprestasi terhadap Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi karena setelah jangka 5 (lima) tahun setelah pembebasan tanah, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah melepaskan haknya tersebut kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I ;

Bahwa pada tanggal 3 Januari 1989 Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan mengeluarkan Berita Acara Nomor: TPR-07-1/1989 sebagai bukti telah Tinjauan Lokasi dan Rapat Koordinasi di dalam rangka pemberian perpanjangan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pasar Depok Lama atas permohonan Yudhi Pranoto Yohanto yang dan atas Petamburan nama PT. Jaya Raya (Vide bukti T.2-7), dimana terdapat persyaratan yang dicantumkan dalam halaman 2 angka 2 Berita Acara tersebut yang berbunyi :

" seluas 2,6 Ha dari tanah yang dimohon, diperuntukan pembangunan Pasar Depok Lama dan Pasar Inpres, harus dilepaskan haknya kepada Pemerintah Daerah Tingkat II sesudah jangka waktu 5 tahun setelah pembebasan tanah"

T.2-7 juga menunjukan bahwa tanah seluas 2,6 Ha yang dimohon Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan peruntukan Pembangunan Pasar dan Pasar Inpres (yang sekarang menjadi Pasar Kemiri Muka) dalam 5 (lima) tahun setelah pembebasan tanah harus dilepaskan haknya Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor sekarang Pemohon Kasasi/pembanding dahulu Tergugat I. Namun dalam faktanya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah berbuat wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi/pembanding/Tergugat I karena setelah jangka waktu 5 (lima) tahun setelah tanah, Penggugat tidak pernah melepaskan haknya tersebut kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I ;

Bahwa bukti-bukti tertulis tersebut yang disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*. Ini berarti *Judex Facti* tidak memperhatikan fakta hukum secara cermat yang terungkap dalam persidangan ;

- b. Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Pertama pada halaman 41 paragraf terakhir yang tersambung pada halaman 42 yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding yang menyatakan: "Menimbang disamping itu atas obyek perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat mana hasil dari pemeriksaan setempat tersebut, mengenai batas-batas tanah, dan tanah dan kepemilikan tanah telah diakui oleh Para Tergugat sebagai lahan milik Penggugat dalam perkara a quo. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut mengada-ada karena tidak sesuai dengan pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 11 Maret sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor: Del/2010/PN.DPK. jo. Nomor 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr ;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor: Del/ 2010/PN.DPK. jo.Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr. pada halaman 1 dituliskan "Penggugat menghadap ke muka persidangan yaitu kuasanya bernama Achmad,SH dan Eri Edison, SH. Tergugat I tidak datang menghadap dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah walaupun sudah dipanggil secara patut sebagaimana panggilan tanggal 03 Maret 2010. Tergugat II datang menghadap ke muka persidangan yaitu kuasanya bernama Saliadona Tri P.,SH. Tergugat III datang menghadap ke muka persidangan yaitu yang mewakilinya Sdr. Effendi Gani. Tergugat IV datang menghadap dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah walaupun sddah secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan tertanggal 3 Maret 2010".

Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tersebut jelas terlihat bahwa Para pihak yang hadir di persidangan pada pemeriksaan setempat tidak lengkap karena Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hadir pada pemeriksaan setempat tersebut ;

Selanjutnya pada halaman 2 paragraf 5, 6, 7, dan 8 Berita Acara Pemeriksaan Nomor: Del/2010/PN.DPK. jo. Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr. dituliskan: "Setelah Hakim memberitahukan maksud kedatangannya, lalu Hakim menanyakan dan meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan lokasi obyek yang menjadi sengketa yang tercantum dalam Sertifikat HGB No. 68/Desa Kemirimuka GS. No. 16527/1988. Atas permintaan Hakim tersebut, lalu pihak Penggugat menunjukkan batas-batas obyek sengketa yaitu :..... dst. Atas pertanyaan Hakim pihak Tergugat II dan Tergugat III membenarkan atas batas-batas yang ditunjukkan oleh Pihak Penggugat tersebut bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah di Kelurahan Kemirimuka, Kecamatan Beji Depok....dst." ;

Pada laman 3 Berita Acara Pemeriksaan Nomor: 01/Pdt. Del/2010/PN.DPK. jo. Nomor: .G/2009/PN.Bgr. dituliskan: "Hakim tidak mengukur luas tanahnya dan tidak menghitung kios dan los... .dst ;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Nomor: 01/Pdt.Del/2010/PN.DPK. jo. 367Pdt.G/2009/PN.Bgr. jelas menunjukkan bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 41 paragraf terakhir yang tersambung pada halaman 42 awal mengada-ada karena tidak sesuai dengan fakta dari hasil pemeriksaan setempat ;
Bahwa tidaklah benar pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan atas obyek

Hal. 26 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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)



perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat yang mana hasil dari pemeriksaan setempat tersebut, mengenai batas-batas tanah, dan luas tanah dan kepemilikan tanah telah oleh Para Tergugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon sebagai lahan milik Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat dalam a quo ;

Pertama, berdasarkan fakta yang terungkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Nomor: Del/2010/PN.DPK. jo. Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr. Tergugat I dan Turut I tidak hadir dalam persidangan tersebut, dengan demikian adalah salah dan mengada-ada pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Para Tergugat telah mengakui batas-batas, luas tanah dan kepemilikan sebagai lahan milik Penggugat. ketika *Judex Facti* menyebutkan Para Tergugat ini artinya seluruh Tergugat gugatan perkara a quo, dimana Para Tergugat dalam perkara gugatan a quo terdiri atas :

- Pemerinah Kabupaten Kabupaten Bogor cq. Bupati Bogor cq. Dinas Pasar dan Informasi Harga Kabupaten Bogor sebagai Tergugat I.
- Pemerintah Kota Depok cq. Walikota Depok sebagai Tergugat II.
- Koperasi Pedagang Pasar Depok Baru (Koppas) Bina Karya sebagai Tergugat III.
- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok sebagai Turut Tergugat I.

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Nomor: Del/2010/PN.DPK. jo. Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr., jelas para pihak tidak lengkap dengan tidak hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat. Ini berarti ngan *Judex Facti* tidak memperhatikan fakta hukum secara cermat yang dalam persidangan ;

Kedua, berdasarkan fakta yang terungkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Nomor: Del/2010/PN.DPK. jo. Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr., Para Tergugat tidak mengakui bahwa lahan obyek sengketa a quo adalah milik Penggugat. Dalam Acara Pemeriksaan tersebut hanya disampaikan bahwa "atas permintaan Hakim tersebut lalu Pihak Penggugat menunjukkan batas-batas obyek sengketa yaitu :

Sebelah Utara : Tanah kosong milik H.M. Bakir/selokan.

Sebelah Timur : Kali/irigasi.

Sebelah Selatan : Selokan/tanah milik Bapak Basyori/Tanah milik Sitorus.

Sebelah Barat : Rel kereta api/tembok.

Atas pertanyaan Hakim, pihak Tergugat II dan Tergugat III membenarkan atas batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat tersebut."

Bawa dalam Berita Acara Pemeriksaan tersebut, Tergugat II dan Tergugat III hanya membenarkan batas-batas tanah yang ditunjukkan Penggugat, namun Tergugat II



dan III berdasarkan fakta yang tertuang dalam Berita Acara tersebut tidak mengakui bahwa lahan obyek sengketa *a quo* adalah milik Penggugat sebagaimana disampaikan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya. Ini berarti pertimbangan *Judex Facti* tidak iatikan fakta hukum secara cermat yang terungkap dalam persidangan.

- c. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Pertama pada halaman 44 paragraf ketiga yang diambil alih oleh *Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding yang menyatakan: "Menimbang bahwa dari bukti P-11 dan P.12 yang diajukan oleh Penggugat, berupa surat somasi/peringatan kepada Tergugat I dan Tergugat III, yang mana atas bukti tersebut tidak disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.... Dst".

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak berlandaskan pada fakta-fakta yang di persidangan, dimana jelas berdasarkan bukti P-11 dan P-12 surat somasi ditujukan pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dan Turut Pemohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut amatlah mengada-ada dengan menyatakan bahwa surat peringatan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dan Turut Pemohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III tidak disangkal oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II. Karena secara logika bagaimana mungkin Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II menyangkal somasi yang tidak ditujukan pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II.

- d. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Banding yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat pada halaman 44 paragraf kelima yang menyatakan: "Menimbang bahwa hal ini juga dipertegas oleh Tergugat III dari bukti T.III-4 berupa photo-photo kios/los yang di Pusat Pasar Kemirimuka, Kecamatan Beji Kota Depok dan hasil dari pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan tentang keadaan yang sebenarnya atas kios/los tersebut, bahwa benar kios/los tersebut belum seluruhnya terjual habis, dan benar para pedagang pemakai kios/los belum membayar lunas kepada Penggugat" ;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan Berita Acara ksaan Setempat Nomor: 01/Pdt. Del/2010/PN.DPK. jo.Nomor: G/2009/PN.Bgr. Dimana pada halaman 3 paragraf kedua Berita Acara Pemeriksaan Setempat tersebut tertuang: "Hakim tidak mengukur luas tanahnya, dan menghitung jumlah kios dan los serta jumlah lemprakan, hal tersebut hanya keterangan baik dari Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun dari Tergugat II dan Tergugat III yang oleh petugas dari Dinas Pasar Kota Depok" ;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor: Del/2010/PN. DPK.jo.Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr. Hakim tidak menanyakan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III tentang apakah kios/los tersebut belum seluruhnya terjual habis, dan apakah benar para pedagang pemakai kios/los belum membayar lunas kepada Penggugat. Hal ini secara jelas dapat dilihat pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang tidak sedikitpun menuangkan hal tersebut ;

- e. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena telah menerima dan megabulkan gugatan perbuatan hukum dan wanprestasi dalam satu putusan.

Bahwa perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dianggap melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yaitu tiap perbuatan melanggar hukum yang kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu.

Bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan cedera janji yang timbul karena adanya suatu perjanjian antara kedua belah pihak, dimana salah satu pihak tidak melaksanakannya sebagaimana yang diperjanjikan.

Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi adalah gugatan terhadap dua obyek permasalahan yang berbeda, oleh karenanya *Judex Facti* telah dalam menerapkan hukum karena menerima gugatan yang mencampurkan dua obyek permasalahan yang berbeda, dan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya mencampurkan dua permasalahan hukum yang berbeda tersebut dalam satu pertimbangan ;

Bahwa dasar pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II meminta Pemohon Kasasi/ embanding/ Turut Tergugat I untuk melakukan pemblokiran Sertifikat HGB No. 68/Desa Kemirimuka, pertimbangan yang salah ;

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon Jo. Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD-Nomor: 030/1159-Umum tanggal 2001 tentang serah terima aset Milik Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I, Pasar Kemiri Muka merupakan salah satu aset milik Pemerintah Kabupaten Bogor yang diserahkan pada Pemerintah Kota Depok, sehingga pengelolaan, pemanfaatan dan pendayagunaan aset Pasar Kemiri Muka berdasarkan HGB No : 68/Desa Kemiri Muka yang terletak di Kelurahan Kemiri

Hal. 29 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Muka, Kecamatan Beji Depok menjadi hak dan wewenang Pemerintah Kota Depok ;

Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, disebutkan dalam "*Pengelolaan barang, pengguna barang dan atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang milik negara/daerah yang berada dalam penguasaannya*". Ayat (2) "*Pengamanan barang milik negara/daerah sebagaimana pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum* ;

Oleh karena tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II bukan merupakan melawan hukum, namun tindakan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta semata-mata dalam rangka mengamankan ; Pemerintah Kota Depok ;

Bahwa dasar pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum juga dilandaskan pada bukti P-13-b yaitu Surat dari Walikota Depok No. 181.1/517-Huk, perihal Pemblokiran Sertifikat tanggal 7 Mei 2004. Bahwa bukti P-13-b yang melandaskan *Judex Facti* tersebut adalah bukti yang tidak ada aslinya (sebagaimana dicantumkan dalam putusan *Judex Facti* halaman 34 paragraf awal) dan tidak dianggap sebagai akta otentik, namun dianggap sebagai bukti tulisan di bawah tangan (sebagaimana dicantumkan dalam putusan halaman 40 paragraf keempat). Namun atas bukti yang tidak ada aslinya dan bukti akta otentik tersebut *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Ini berarti pertimbangan *Judex Facti* sangat tidak tepat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 1868 KUHPeredata ;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa wanprestasi telah dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III sebagaimana dituangkan dalam pertimbangan halaman 48 pertimbangan yang salah. Karena wanprestasi adalah suatu keadaan cedera janji yang timbul karena adanya suatu perjanjian antara kedua belah pihak, dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan ;

Bahwa perjanjian kerjasama No.644.1/04/PRJNHuk/1987 tanggal 27 Februari 1987 merupakan perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, dan tidak ada hubungan hukum dalam kerjasama tersebut antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan

Hal. 30 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III (sebagaimana dikemukakan pula pertimbangan putusan halaman 48 paragraf kedua). Bahwa jika memang telah terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Turut Termohon Turut Terbanding/Tergugat III, maka seharusnya ada perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III yang telah dilanggar oleh Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III. Namun kenyataannya berdasarkan data dan fakta yang di persidangan tidak pernah ada perjanjian kerjasama antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III. Ini *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum ;

- f. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 43 paragraf pertama dan paragraf kedua yang menyatakan: " Menimbang bahwa menurut ketentuan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3/1986 diatur tentang kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan swasta, yaitu berupa bentuk-bentuk penyertaan modal daerah pada pihak swasta, dapat dilakukan dengan cara :

- membeli saham dari Perseroan Terbatas (PT) yang telah berbadan hukum dan mempunyai prospek baik ;
- sebaagai pendiri dalam pembentukan Perseroan Terbatas (PT) ;
- mengadakan kontrak manajemen, kontrak produksi, kontrak bagi keuntungan, kontrak bagi hasil usaha dan kontrak bagi tempat usaha ;

Menimbang bahwa dari bentuk-bentuk kerjasama yang dilakukan oleh Pemda dengan pihak swasta sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3/ 1986, tersebut dalam kerjasama ini pihak pemda sebagai pemilik lahan sedangkan untuk modal/pengelola adalah pihak swasta" ;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut salah dalam menerapkan hukum, mengingat perjanjian kerjasama yang dibuat oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I adalah dilandaskan pada KUH Perdata bukan berlandaskan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3/1986, yaitu dimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengatur :

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka membuatnya".

Seharusnya *Judex Facti* menguji materi perjanjian kerjasama tersebut berdasarkan KUH Perdata bukan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3/1986 yang tidak disinggung sedikit pun dalam perjanjian kerjasama tersebut. Selain itu dalam Gugatan Replik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, serta dalam Jawaban dan

Hal. 31 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011

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

Duplik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I jelas terlihat bahwa perjanjian kerjasama tersebut dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. (vide Gugatan Penggugat, Replik Penggugat, Jawaban Tergugat I dan Duplik Tergugat I) ;

bahwa berdasarkan teori *grundnorm* dari Hans Kelsen yang dijadikan patokan dalam penyusunan dan pemberlakuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, dengan terang menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi ;

Bahwa secara hirarkis peraturan perundang-undangan, KUH Perdata kedudukannya setingkat dengan Undang-Undang. Sedangkan Peraturan Menteri kedudukannya di bawah undang-undang. Dengan demikian kedudukan KUH Perdata adalah tinggi daripada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3/1986, ini berarti bangsa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan mengesampingkan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I yang skan pada Pasal 1338 KUH Perdata dengan pertimbangannya yang dilandaskan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3/1986, yang secara hirarkis peraturan perundang-undangan berada di bawah KUH Perdata ;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi yang hanya membenarkan, menyetujui serta mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri Tingkat jelas-jelas tidak memperhatikan fakta hukum secara cermat yang terungkap dalam persidangan, serta salah dalam menerapkan hukum adalah bertentangan dengan hukum dan melukai rasa keadilan khususnya bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, *Judex Juris* yang demikian adalah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa di dalam memberikan putusannya, Majelis Hakim harus memberikan pertimbangan-hukumnya:

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan dari para Pemohon Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, terbukti Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan sengketa dan terbukti para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Tergugat III juga telah wanprestasi sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* ;

Alasan kasasi merupakan pengulangan tentang hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh

Hal. 32 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi I : PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR Cq. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II BOGOR Cq. DINAS PASAR DAN INFORMASI HARGA KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR dan Pemohon Kasasi II : PEMERINTAH KOTAMADYA DEPOK, BOGOR Cq. WALIKOTA DEPOK, JAWA BARAT tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No.8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR Cq. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II BOGOR Cq. DINAS PASAR DAN INFORMASI HARGA KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR** dan Pemohon Kasasi II : **PEMERINTAH KOTAMADYA DEPOK, BOGOR Cq. WALIKOTA DEPOK, JAWA BARAT** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 9 Februari 2012 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.Sofyan Sitompul, SH.,MH., dan H.Achmad Yamanie, SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Eko Budi Supriyanto, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ Dr.Sofyan Sitompul, SH.,MH.

ttd./ H.Achmad Yamanie, SH.,MH.

K e t u a :

ttd./

Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

Hal. 33 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011



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

Biaya Kasasi :

1. MeteraiRp. 6000,- ttd./Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.,
2. RedaksiRp. 5.000,-
3. Administrasi kasasiRp.489.000,-
- J u m l a h**Rp.500.000,-**

Panitera Pengganti :

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

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

Hal. 34 dari 34 hal. Put. No.695 K/Pdt/2011