



**PUTUSAN**  
**Nomor 2666 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **YUNUS SENJAYA SUTANTO**, bertempat tinggal di Jalan LMU Nurtanio No. 51, Jakarta;

Sebagai Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat IX/Terbanding

2. **CHRISTINE MANAN**, bertempat tinggal di Jl. Jakarta No. 56, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada Abraham Arthur Ander, berdasarkan surat kuasa khusus insidentil tanggal 14 Maret 2013;

Sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat XVIII/turut Terbanding;

melawan

1. **WALIKOTA BANDUNG**, diwakili oleh Dr. H. Dada Rosada, SH.,M.Si, berkedudukan di Jl. Wastukencana No. 2, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adin Muhtarudin, SH.,MH., Kepala Bagian Hukum dan HAM, Asep Mulyana, SH, Kepala Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Kota Bandung, Bariati Ratna Aju, SE.,SH., dan kawan-kawan, Para Pelaksana pada Bagian Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Kota Bandung, berkantor di Jl. Wastukencana No. 2, Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2013, juga memberi kuasa kepada Feri Ardiansyah, Kepala Kejaksaan Negeri Bandung, berkedudukan di Jl Wastukencana No.2 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2013, dan selanjutnya kuasa ini disubstitusikan kepada Eman Suherman,SH., dan kawan-kawan, para Jaksa Pengacara Negara, berkedudukan di Jln. Jakarta No. 42-44 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus substitusi tanggal 17 April 2014;

Hal. 1 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/ Pembanding

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT** cq. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan Jl. Soekarno Hatta No. 586 Bandung;

Sebagai Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/turut Terbanding ;

3. **PT. MEGACHANDRA PURABUANA**, diwakili oleh Yulius Subrata, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Banceuy No. 8 Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Desrizal, SH, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Melawai VIII No. 10 D, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2013;

Sebagai Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/ Pembanding;

dan

1. **KIKI SUHERLAN**, bertempat tinggal di Four Seasons Residences SU 21 A, Jl. Setiabudi Tengah, Jakarta;
2. **WILLY NATAWIDJAYA**, bertempat tinggal di Hegar Manah No. 73, Kota Bandung;
3. **BUDI KURNIAWAN**, bertempat tinggal di Jl. Banten No. 15, Kota Bandung;
4. **SAMUEL MOELOEK**, bertempat tinggal di Jl. Atletik XIII A No. 2, Kota Bandung;
5. **HERRY BUDIHARDJA**, bertempat tinggal di Jl. Banten No. 21, Bandung;
6. **RUDY CAHYADI**, bertempat tinggal di Sriwijaya No. 41, Kota Bandung;
7. **HENDRA TARYADI**, bertempat tinggal di Jl. Cipaganti No. 8, Kota Bandung;
8. **TONY TJAHJADI**, bertempat tinggal di Jl. Dalem Kaum No. 29, Kota Bandung;
9. **LENNY AMBARDY**, bertempat tinggal di Jl. Burangrang Dalam No. 35, Kota Bandung;
10. **ARIANTO DARMAWAN**, bertempat tinggal di Jl. Hegar Manah No. 65, Bandung;

Hal. 2 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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

11. **ERNI SUKAMTO**, bertempat tinggal di Jl. Cipaera No. 10, Kota Bandung;
12. **TEGUH PRANATA**, bertempat tinggal di Jl. Ancol Timur III No. 38, Kota Bandung;
13. **TATANG YOSWARA**, bertempat tinggal di Jl. Jend. Sudirman No. 603, Kota Bandung;
14. **ARIFIN HENDRA**, bertempat tinggal di Jl. Karang Tineung Indah I No. 9, Kota Bandung;
15. **LISTIYANTI HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jl. Jakarta Selatan No. 12, Kota Bandung;
16. **LIONG TJOY TJI**, bertempat tinggal di Jl. Kyai Gede Utama No. 26, Kota Bandung;
17. **ATE TENUSWIJAYA**, bertempat tinggal di Jl. Dewi Sartika No. 82A, Kota Bandung;
18. **ANTON SUSANTO**, bertempat tinggal di Maleer Indah III No. 39, Kota Bandung;
19. **HENDRA TEDJAWISASTRA**, bertempat tinggal di Bosca No. 2, Kota Bandung;
20. **LIAUW WU SHEN**, bertempat tinggal di Jl. Kiaracondong No. 72, Bandung;
21. **WAWAN HERMAWAN TISNA**, bertempat tinggal di Sukamulya III No. 23, Kota Bandung;
22. **HADY HARDJABARATA**, bertempat tinggal di Jend. Sudirman No. 38-B, Kota Bandung;
23. **LEO SUDRAJAT**, bertempat tinggal di Jl. Sukawangi PRPT Cihanjuang 2/13, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, dalam hal ini No. 2 s/d No.12 dan No.14 s/d No. 23 memberi kuasa kepada Deni Rohmana, SH, dan kawan, para Advokat, berkantor di Terusan Jalan Jakarta No. 138 Kav. 2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 13 Mei 2013;

Para turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat I s/d Penggugat VIII, Penggugat X s/d Penggugat XVII dan Penggugat XIX s/d Penggugat XXV/para Terbanding dan turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 3 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



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

1. Bahwa para Penggugat dengan segala hak dan kewajibannya, sejak sekira tahun 1950 adalah para penyewa, para pemilik izin pemakaian tanah secara tetap, para penghuni dan para pemilik bangunan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang secara terus menerus mendiami dan melakukan kegiatan usaha di kawasan tanah Kota Bandung yang terletak di kawasan:

1.1 Jalan Kiaracondong kurang lebih seluas 29.225 m<sup>2</sup>;

1.2 Jalan Jakarta kurang lebih seluas 16.694 m<sup>2</sup>;

1.3 Jalan Banten kurang lebih seluas 42.470 m<sup>2</sup>;

1.4 Jalan Kerawang kurang lebih seluas 64.443 m<sup>2</sup>;

Dengan total luas keseluruhan kurang lebih seluas 152.832 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagaimana peta terlampir, pada saat itu merupakan kawasan tanah yang dikuasai Pemerintah Kota Bandung;

2. Bahwa demikian halnya di atas kawasan tanah tersebut, selama kurang lebih 60 (enam puluh) tahun telah berlangsung kehidupan dengan dimensi sosial ekonomi yang beragam, infrastruktur, fasilitas-fasilitas publik, bangunan perumahan dengan segala aspek kehidupan komunitasnya, terdapat pusat industri, bangunan-bangunan pabrik, mesin-mesin pabrik, gedung perkantoran berikut ribuan karyawan/tenaga kerja;

3. Bahwa selama ini para Penggugat selaku para pengusaha dengan kegiatan usahanya telah memberikan banyak kontribusi kepada Tergugat I, antara lain pembayaran retribusi pemakaian tanah sewa sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), demikian halnya dalam hal pemberian lapangan tenaga kerja yang telah menampung sekira 4000 - 5000 tenaga kerja, pajak-pajak yang telah disetor, barang dan nilai ekspor ke mancanegara, kepercayaan investor terhadap industri pada umumnya dan khususnya untuk Kota Bandung, dukungan berbagai kegiatan sosial dan olah raga dan berbagai bentuk kontribusi lainnya;

4. Bahwa demikian halnya para Penggugat dalam peran serta kegiatan usahanya telah mendapatkan berbagai penghargaan yang tentunya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan prestasi dan nama baik khususnya untuk Kota Bandung, antara lain:

- 4.1 Piagam Penghargaan Upakarti dari Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia tahun 1996 kategori kepeloporan dalam pembinaan dari pengembangan industri kecil dan kerajinan dalam rangka pengembangan industri nasional;
- 4.2 Primianiyarta tahun 1997 dari Presiden Republik Indonesia melalui Menteri Perdagangan Republik Indonesia yang diselenggarakan oleh Eksportir Menengah Produsen tingkat nasional atas prestasi peningkatan ekspor non migas;
- 4.3 Piagam Penghargaan ASEAN Programe Consultant Indonesian Consortium memberikan ASEAN Depeloment Citra Awards 1999-2000 kepada Bapak Toni Tjahjadi selaku Presiden Direktur PT. Multy Garmenjaya;
- 4.4 Piagam penghargaan dari Walikota Bandung tahun 2003 sebagai perusahaan pembina terbaik tenaga kerja perempuan tingkat Kota Bandung;
- 4.5 Primaniyarta tahun 2005 dari Menteri Perdagangan Republik Indonesia yang diselenggarakan oleh Indonesia Export Award dalam hal Global Brand Developer sebagai *Mpst Outstanding Achievement in Developing Global Brand*;
- 4.6 Demikian halnya dalam mendukung program kerja Gubernur Jawa Barat untuk menciptakan satu juta lapangan pekerjaan perusahaan - perusahaan dan kegiatan usaha para Penggugat sampai saat ini telah menyerap dan menghidupi kurang lebih 4.000 - 5.000 tenaga kerja yang selama ini bekerja pada para Penggugat;
5. Bahwa dari uraian tersebut di atas, sudah selayaknya para Penggugat diberikan hak prioritas untuk memohonkan hak kepemilikan terhadap kawasan tanah tersebut, karenanya sejak tahun 1990 para Penggugat telah berupaya untuk membeli/memiliki tanah kawasan tersebut yang pada saat itu, telah ditanggapi oleh Departemen Dalam Negeri RI, melalui Dirjen PUOD dengan surat No. 593/439/PUOD tertanggal 25 Januari 1991 perihal persetujuan prinsip pelepasan tanah Pemerintah Kotamadya Bandung yang ditindaklanjuti oleh Dinas Perumahan dengan mengadakan rapat - rapat dengan para Penggugat membahas tentang pelepasan tanah kepada para Penggugat;

Hal. 5 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa diluar dugaan para Penggugat, melalui Surat Keputusan No. 224 tertanggal 27 Maret tahun 1992, Tergugat I telah menunjuk Tergugat III sebagai pelaksana peremajaan daerah kawasan tanah Kiaracondong tersebut seluas 152.832 m<sup>2</sup> yang ditindaklanjuti dengan perjanjian kerjasama pembangunan/renovasi untuk revitalisasi penataan kawasan Industry terpadu di kawasan Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten, Bandung seluas 152.832 m<sup>2</sup> No. 602.1/913-huk tertanggal 1 Desember 1992 antara Tergugat I dengan Tergugat III;
7. Bahwa telah diketahui dan dapat dicermati, mengenai Penunjukan dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III:
  - 7.1 Jika asumsinya peremajaan atau penataan wilayah Jalan Kiaracondong dan sekitarnya akan dilaksanakan sebagai kegiatan atau pekerjaan penyelenggaraan urusan pemerintahan Kota Bandung, seyogyanya para Penggugat mendapat hak prioritas untuk turut serta dalam bentuk konsesi karena berdasarkan prinsip (*facta sun-servanda*) para Penggugat yang terlebih dahulu mempunyai hubungan *factual* dan erat (*close and factual connection*) dengan penguasaan kawasan tanah tersebut, bahkan jika dibandingkan dengan penguasaan Pemerintah Daerah Kota Bandung melalui Hak Pengelolaan yang telah diketahui baru dimohonkan dan didapatkan pada tahun 1993;
  - 7.2. Merupakan tindakan sepihak tanpa terlebih dahulu melibatkan para Penggugat dalam kapasitas para penyewa, para penghuni dan para pemilik bangunan yang secara terus menerus melakukan kegiatan usaha dan mendiami kawasan tanah yang menjadi objek penunjukan dan perjanjian kerjasama yang berkaitan erat akan dampak dari pelaksanaan penunjukan dan perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III;
  - 7.3. Latar belakang pertimbangan filosofis dan yuridis penunjukan Tergugat I kepada Tergugat III tidak jelas dan tidak transparan, terdapat kesan kuat dalam penunjukan tersebut ada unsur monopoli dan diskriminasi Tergugat I untuk membuka ruang khususnya kepada para Penggugat yang mampu bekerjasama dan merealisasikan pelaksanaan peremajaan atau pada umumnya terhadap semua pihak swasta bukan hanya Tergugat III untuk turut

Hal. 6 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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)



serta bersinergi dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah;

- 7.4. Penunjukan Tergugat I kepada Tergugat III tersebut telah mendahului Tergugat I kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) tentang permintaan persetujuan untuk penataan kawasan tanah Kiaracondong dan surat Tergugat I kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentang permohonan hak pengelolaan tanah;
- 7.5. Berkaitan dengan isi Perjanjian Kerjasama pada saat ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat III, antara lain Tergugat III memberikan kompensasi berupa tanah seluas kurang lebih 35.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu meter persegi) akan tetapi tidak dijelaskan letak dan keadaan kawasan tanahnya, yang menunjukkan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III substansinya telah mengandung ketidakjelasan;
- 7.6. Terhadap kawasan tanah yang sama Tergugat I selain melakukan hubungan hukum kerjasama dengan Tergugat III juga masih melakukan hubungan hukum sewa menyewa dengan para Penggugat, bahkan sewa menyewa telah dilakukan sebelum dilakukan kerjasama, hal ini jelas merupakan sikap yang tidak konsisten dari Tergugat I, tidak tegas dan tidak memberikan kepastian hukum;
- 7.7. Terbitnya Penunjukan dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III atas objek yang sama yang masih terikat perjanjian sewa antara Tergugat I dengan para Penggugat, secara hukum Perjanjian Sewa antara Tergugat I dengan para Penggugat masih mengikat dan merupakan suatu persetujuan yang menjadikan undang - undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 BW, sehingga terbitnya Penunjukan dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III tidak dapat dibenarkan menurut hukum;
- 7.8. Secara formal dalam prespektif subjeknya, ikatan hubungan hukum perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III diatur dan tunduk terhadap norma hukum perdata, dalam hal ini terdapat kekurangan syarat - syarat sebagaimana ditentukan menurut Pasal 1320 BW berkaitan dengan syarat objektif suatu hal tertentu demikian pula dengan suatu sebab yang halal tidak;

Hal. 7 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



8. Bahwa para Penggugat melalui suratnya tertanggal 7 Juni 1993 telah memohon perlindungan hukum kepada Gubernur Jawa Barat sehubungan dengan rencana penataan kawasan Kiararacondong dan sekitarnya yang mana para Penggugat tidak dilibatkan dan tidak diajak musyawarah yang akan menentukan masa depan perusahaan para Penggugat dan menyangkut nasib ribuan karyawan yang bekerja pada perusahaan para Penggugat;
9. Bahwa demikian halnya, ternyata terhadap kawasan tanah Kiararacondong dan sekitarnya tersebut telah pula terbit:
  - 9.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 57 Kelurahan Kebon Waru, tanggal penerbitan 23-12-1993, Luas 82.862 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
  - 9.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 58 Kelurahan Kebon Waru, tanggal penerbitan 23-12-1993, Luas 53.080 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;Dengan total luas seluruhnya 135.942 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) untuk jangka waktu selama 30 tahun atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat II;
10. Bahwa dapat dicermati, pada saat penerbitan masing - masing Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III;
  - 10.1 Di atas tanah tersebut masih didiami atau masih dalam keadaan sewa dan masih berdiri bangunan milik para Penggugat yang di bangun oleh para Penggugat dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), perusahaan - perusahaan atau industripun masih aktif berjalan dengan ribuan karyawannya berkaitan dengan pelaksanaan isi Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dapat dijadikan dasar sebelum diterbitkannya masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III antara lain, Tergugat III terlebih dahulu berkewajiban mengadakan musyawarah untuk mufakat dengan para pemilik bangunan yang telah berdiri sebelum surat perjanjian hal ini tidak pernah dilakukan oleh Tergugat III, pada saat dibuatnya perjanjian kerjasama Tergugat III memberikan kompensasi berupa tanah seluas kurang lebih 35.000 m<sup>2</sup> akan tetapi tidak dijelaskan kondisi dan letak tanahnya, Tergugat III belum pernah melakukan prestasi



dalam bentuk apapun di atas tanah kawasan tanah tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan;

10.3 Telah terdapat dua bentuk hak di atas tanah yang sama, dalam hal ini terdapatnya Hak Pangelolaan dan Hak Guna Bangunan yang hal tersebut tidak diperkenankan dan bertentangan dengan sistem hukum pertanahan khususnya yang mengatur tentang hak - hak atas tanah;

11. Bahwa atas perbuatan - perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, para Penggugat telah mengajukan surat No. 02/05/PPJKS/94 tertanggal 1 Juni 1994 perihal pernyataan sikap para pengusaha daerah Kiaracondong, yang pada pokoknya para Penggugat mendukung sepenuhnya dan bersedia bekerjasama dengan Tergugat I dalam merealisasikan program tersebut, para Penggugat mampu untuk membangun daerahnya sendiri disesuaikan dengan rencana pemerintah tanpa melibatkan pihak lain, para Penggugat mempunyai tanggungjawab moril dan materil terhadap ribuan karyawannya;

12. Bahwa atas keberadaan masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III, diketahui:

12.1 Telah terbit surat Menteri Dalam Negeri tertanggal 21 Agustus 1995 No. X. 762/51/SJ yang ditujukan kepada Gubernur Jawa Barat perihal penataan kawasan Kiaracondong, surat tersebut terbit sehubungan surat Wakil Presiden RI, tertanggal 2 Januari 1995 dan berdasarkan pengecekan dan pembahasan dengan pejabat Pemerintah Daerah Tingkat II Bandung, yang pada pokoknya harus ditindaklanjuti antara lain Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III yang telah diterbitkan Tergugat II agar segera diserahkan kepada Tergugat I, segera melakukan musyawarah antara Tergugat I dengan para Penggugat selambat-lambatnya sudah selesai pada akhir tahun 1995;

12.2 Telah terbit surat dari Tergugat I tertanggal 20 November 1995 No. 593/5361-Bag.Huk yang ditujukan kepada Tergugat II, perihal permintaan penjelasan terbitnya HGB di atas HPL Pemkot Dati II Bandung atas nama Tergugat III yang pada pokoknya mempertanyakan kejelasan tentang proses, dasar hukum penerbitan dan pemecahan Sertifikat;



- 12.3 Telah terbit surat dari Tergugat I kepada Tergugat III tertanggal 27 Maret 1996 No. 593-5/852-Bag-Huk perihal peringatan ke 2 (dua) tentang penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Tergugat III kepada Tergugat I;
- 12.4 Terdapat dugaan kuat Tergugat III telah memperjualbelikan sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa melakukan kewajiban menata lingkungan kawasan tanah tersebut yang tentunya sangat merugikan pemasukan keuangan Negara serta masyarakat penyewa kawasan tanah tersebut, hal ini terbukti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 57 Kelurahan Kebon Waru, semula Luas 82.862 m<sup>2</sup> yang telah dipecah menjadi 15 Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan luas keseluruhan menjadi seluas 73.856 m<sup>2</sup>, terdapat selisih luas tanah seluas 8.997 m<sup>2</sup> dari luas sebelumnya;
13. Bahwa berdasarkan surat keputusan Tergugat I No. 602.1/SK.469-Bag.Huk/1998, tentang 'Pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor: 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan Addendum Nomor: 602.1/580-HUK bulan September 1993' yang pada pokoknya telah memutuskan hubungan kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III;
14. Bahwa para Penggugat tetap menjalankan kegiatan usahanya bahkan sebagian dari para Penggugat telah kembali mendapatkan izin pemakaian baru di atas kawasan tanah tersebut, antara lain melalui Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 593.1/SI-291/Disrum/2000 tertanggal 3 Juni 2000 dengan Tergugat I melalui Dinas Perumahan Jo. Surat Keputusan Tergugat III No. 593/96 1-Disrum tertanggal 5 April 2006 yang memberikan izin untuk memakai tanah yang dikuasai Tergugat III dengan jenis izin tetap dengan peruntukan Industri/Jasa dipergunakan usaha dalam jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2006 dan berakhir pada 31 Desember 2015;
15. Bahwa para Penggugat kembali dikagetkan, dengan telah diketahui kembali dibuatnya adendum kedua atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor: 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan Addendum Nomor: 602.1/580-HUK bulan September 1993 yang pada pokoknya telah memberlakukan dengan merubah sebagian dari isi Perjanjian Kerjasama dengan ketentuan-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang tidak diatur dalam *Adendum* Kedua tetap berlaku ketentuan-ketentuan sebelumnya, halmana *Adendum* Kedua ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kerjasama;

16. Bahwa terhadap *adendum* kedua atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor: 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-HUK bulan September 1993, dapat dicermati;

16.1 Terbitnya *Adendum* Kedua merupakan tambahan/perubahan dari suatu perjanjian kerjasama yang telah dibatalkan demikian halnya terdapatnya perubahan isi dari *Addendum* Kedua mengenai tujuan/ peruntukan kawasan jasa dan perdagangan yang semula peruntukan revitalisasi kawasan industri terpadu dan terbitnya Peraturan Daerah Kota Bandung No. 02 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 3 Tahun 2006 terkesan kuat merupakan wujud dari suatu bentuk tindakan yang dipaksakan atas adanya upaya dan kekuatan dari pihak - pihak tertentu yang berkaitan dengan keberadaan para Penggugat di atas kawasan tanah tersebut;

16.2 Terbitnya *Addendum* Kedua antara Tergugat I dengan Tergugat III atas objek yang sama yang masih terikat perjanjian sewa antara Tergugat I dengan sebagian para Penggugat, secara hukum Perjanjian Sewa antara Tergugat I dengan sebagian para Penggugat masih mengikat dan merupakan suatu persetujuan yang menjadikan undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 BW, sehingga Terbitnya *Adendum* Kedua antara Tergugat I dengan Tergugat III tidak dapat dibenarkan menurut hukum;

16.3 *Adendum* Kedua secara substansial tidak layak sebagai sebuah *adendum* melainkan lebih merupakan perubahan atau perombakan total yang telah bertentangan dengan syarat formal suatu perjanjian maupun syarat - syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW;

16.4 *Adendum* Kedua yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kerjasama sebagaimana pula yang telah dikemukakan tersebut di atas selain bertentangan dengan Pasal

Hal. 11 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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)



1320 BW bertentangan pula dengan Pasal 1335 dan Pasal 1337 oleh karena mengandung 'kausa' yang bertentangan dengan moral dan etika yang hidup di masyarakat dan berlawanan dengan kepentingan umum;

17. Bahwa atas keadaan tersebut di atas, untuk kelangsungan perusahaan - perusahaan para Penggugat yang juga melekat tanggung jawab para Penggugat terhadap ribuan tenaga kerja/karyawan yang bekerja menggantungkan hidupnya kepada perusahaan para Penggugat dan pertanggungjawaban para Penggugat kepada para pelanggan/Buyer, melalui suratnya:

17.1 Surat No. 01/04-Wrg/9 tertanggal 7 April 2009;

17.2 Surat No. 02/09-Wrg/9 tertanggal 1 September 2009;

17.3 Surat No. 03/04-Wrg/9 tertanggal 5 November 2009;

Para Penggugat telah memohon kepada Tergugat I untuk bersilaturahmi memecahkan atau mencari jalan keluar atas permasalahan tersebut, demikian halnya mengenai perijinan/surat-surat izin usaha yang dipersulit dan sudah tidak diterbitkan lagi oleh Tergugat I, namun demikian tidak ditanggapi oleh Tergugat I dan berujung dengan telah diterimanya oleh para Penggugat berupa Surat Peringatan I, II dan III dari Tergugat I untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracondong dan sekitarnya berikut Surat Undangan dari Kejaksaan Negeri Bandung, tanpa terlebih dahulu melakukan pembinaan dan memberikan solusi/jalan keluar antara lain untuk penempatan dan kelanjutan perusahaan-perusahaan dan kegiatan usaha-usaha para Penggugat;

18. Bahwa dengan terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah yang selama ini didiami para Penggugat tidak hanya menimbulkan keresahan bagi para Penggugat telah pula menimbulkan keresahan dan nasib bagi ribuan tenaga kerja yang bekerja pada para Penggugat, sebagaimana halnya ribuan tenaga kerja telah beberapa kali mendatangi dan berdemonstrasi/berunjuk rasa pada kantor Tergugat I 'menentang upaya pengosongan dan/atau pembongkaran di kawasan Kiaracondong dan sekitarnya';

19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tindakan atau perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berupa:

19.1 Surat Keputusan Nomor 224 tahun 1992 tertanggal 27 Maret 1992;



19.2 Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor: 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum Pertama* Nomor: 602.1/580-HUK bulan September 1993 *Addendum Kedua* atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor: 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-HUK bulan September 1993;

19.4 Terbitnya masing - masing Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat II;

19.5 Terbitnya Surat Peringatan I, II dan III kepada para Penggugat untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracondong;

Bertentangan dengan salah satu prinsip negara hukum (*welfare state*) yaitu bahwa setiap warga negara mempunyai kedudukan dan persamaan dalam hukum (*equality before the law*) yang sudah dikukuhkan secara konstusional dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 dengan konsekwensi logisnya adalah setiap warga Negara wajib mendapat perlindungan secara hukum dan pemerintahan, lebih-lebih bagi warga Negara yang secara khusus mempunyai dan menjalin hubungan hukum tertentu dengan pemerintah;

Dalam konteks kepemilikan tanah, penataan, peremajaan, pembangunan, renovasi dan revitalisasi kawasan tanah Kiaracondong dan sekitarnya para Penggugat berikut komunitasnya sudah semestinya mendapatkan perlindungan yang mencakup perlindungan untuk mendapatkan hak prioritas untuk kepemilikan tanah dan/atau perlindungan untuk berperan serta dan perlindungan kelangsungan usaha yang menyangkut nasib ribuan tenaga kerja;

20. Bahwa selain itu pula tindakan Tergugat I adalah merupakan tindakan yang secara sewenang-wenang melanggar hak subjektif orang lain yaitu:

20.1 Tidak/kurang mengindahkan hak milik para Penggugat dengan mau melakukan pengosongan tanpa mempertimbangkan adanya para Penggugat yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta adanya pabrik-pabrik berjalan dan buruh yang masih bekerja;

20.2 Melanggar norma kepastian dalam pemerintahan dengan mengingat bahwa para Penggugat adalah warga masyarakat yang



seharusnya diayomi oleh Tergugat I yang mana kini hubungan yang selama ini terjalin baik menjadi tidak baik;

20.3 Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dengan tidak memberikan prioritas membeli kepada para Penggugat selaku penyewa dan malah menyerahkan hak prioritas para Penggugat tersebut kepada Tergugat;

20.4 Membiarkan lapangan kerja yang diciptakan oleh para Penggugat menjadi hancur dengan dampak negatif meningkatnya pengangguran, kehidupan buruh menjadi susah, tidak adanya kepastian kesinambungan kerja sehubungan dengan penawaran lapangan kerja yang berbeda dengan lapangan kerja yang sudah ada;

21. Bahwa dari uraian di atas, membuktikan perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II merupakan perbuatan kesewenang-wenangan (*willekuur*) dan penyalahgunaan kekuasaan (*misbruik van mach/detournement de pouvoir*) yang dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechmatige overheids daad*) demikian halnya perbuatan Tergugat III dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan bagi para Penggugat;

Adapun kerugian - kerugian para Penggugat sebagai akibat dari perbuatan - perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, yaitu:

Kerugian Materiil:

Timbulnya keresahan dan/atau terganggunya ketentraman dan konsentrasi para Penggugat dalam menjalankan kegiatan usaha yang berpengaruh dan berakibat kerugian kehilangan/penurunan pendapatan usaha dari tahun 1992 sampai dengan 2011 berupa:

1. Penurunan produktivitas dapat dinilai sejumlah Rp12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah);
2. Penurunan pesanan/order dapat dinilai sejumlah Rp18.000.0000.0000,- (delapan belas milyar rupiah);
3. Discount harga barang, dapat dinilai sejumlah Rp8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
4. Efek pada saat karyawan unjuk rasa sehingga tidak dapat bekerja, kompensasi dengan bayar lembur dan keterlambatan/kegagalan



pengiriman barang, dapat dinilai sejumlah Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dapat dinilai sejumlah Rp39.400.000.000,- (tiga puluh sembilan milyar empat ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Tercemarnya nama baik para Penggugat, hilangnya kepercayaan eksportir dan perbankan, trauma dan terancamnya kehilangan lapangan kerja yang sudah lama ada, yang dapat dinilai sejumlah Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah);

22. Bahwa dengan terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracondong dan sekitarnya yang selama ini didiami para Penggugat berikut ribuan karyawannya, telah terdapat keadaan mendesak untuk terlebih dahulu ditunda atau dihentikan sebagaimana hal - hal berikut:

22.1 Terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracondong dan sekitarnya terkesan kuat semata - mata karena adanya kerjasama Tergugat I dengan Tergugat III dan/atau untuk kepentingan Tergugat III tanpa mempertimbangkan keberadaan para Penggugat dan warga masyarakat Kiaracondong pada umumnya;

22.2 Berkenaan dengan para Penggugat, antara lain terhadap fisik bangunan pabrik masih memiliki izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan kegiatan usaha yang masih memiliki izin - izin usaha lainnya demikian halnya sebagian masih dalam status sewa dan izin tetap yang belum berakhir yang harus mendapatkan jaminan hukum;

22.3 Belum adanya kawasan/lahan pengganti yang memadai untuk sarana perusahaan/pabrik antara lain terdapatnya mesin - mesin berat yang tidak mudah dapat dipindahkan dengan jumlah 4.000 - 5.000 tenaga kerja yang masih aktif bekerja pada para Penggugat yang menghidupi sekira 12.000 orang anggota keluarganya;

22.4 Terhentinya kegiatan usaha para Penggugat yang sudah dirintis selama puluhan tahun yang telah memberikan banyak berbagai bentuk kontribusi terhadap Tergugat I dan Kota Bandung yang berdampak adanya potensi terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja Masal terhadap ribuan para tenaga kerja yang masih aktif bekerja pada para Penggugat;



22.5 Terdapat keresahan bagi para Penggugat, bagi ribuan tenaga kerja yang bekerja pada para Penggugat dan warga masyarakat di kawasan Kiaracondong dan sekitarnya, yang dikhawatirkan akan muncul bentuk upaya yang destruktif selain langkah konstruktif, gejolak sosial baik vertikal maupun horizontal, gangguan ketertiban dan keamanan;

23. Bahwa Gugatan para Penggugat telah berdasarkan fakta serta alat bukti yang sah menurut hukum, karenanya putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbarr bij vooraad*);

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat III untuk terlebih dahulu menunda/menghentikan pelaksanaan pembongkaran dan pengosongan di kawasan tanah Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Banten dan Jalan Karawang sebagaimana dimaksud dalam Surat Peringatan I, II dan III serta guna kelangsungan kegiatan usaha para Penggugat termasuk memproses dan menerbitkan segala perijinan yang diperlukan para Penggugat dalam melaksanakan kegiatan usahanya sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi kepada para Penggugat sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan dalam provisi ini, sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan - perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechmatige overheids daad*) yang merugikan bagi para Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan bagi para Penggugat;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum:



- 4.1 Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Pertama Nomor 602.1/580-HUK bulan September 1993;
- 4.2 *Addendum* Kedua atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III Nomor 602.1/913-HUK tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor 602.1/580-HUK bulan September 1993;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  - 5.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 58 Kelurahan Kebon Waru, tanggal penerbitan 23-12-1993, Luas 53.080 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
  - 5.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 57 Kelurahan Kebon Waru, tanggal penerbitan 23-12-1993, Luas 82.862 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III yang telah dipecah menjadi masing - masing Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III yaitu:
    1. Hak guna Bangunan No. 192/Kelurahan Kebonwaru luas 3.890 m<sup>2</sup>;
    2. Hak guna Bangunan No. 193/Kelurahan Kebonwaru luas 2.800 m<sup>2</sup>;
    3. Hak guna Bangunan No. 194/Kelurahan Kebonwaru luas 8.600 m<sup>2</sup>;
    4. Hak guna Bangunan No. 195/Kelurahan Kebonwaru luas 10.892 m<sup>2</sup>;
    5. Hak guna Bangunan No. 196/Kelurahan Kebonwaru luas 3.560 m<sup>2</sup>;
    6. Hak guna Bangunan No. 197/Kelurahan Kebonwaru luas 3.100 m<sup>2</sup>;
    7. Hak guna Bangunan No. 198/Kelurahan Kebonwaru luas 3.550 m<sup>2</sup>;
    8. Hak guna Bangunan No. 199/Kelurahan Kebonwaru luas 3.021 m<sup>2</sup>;
    9. Hak guna Bangunan No. 200/Kelurahan Kebonwaru luas 3.230 m<sup>2</sup>;
    10. Hak guna Bangunan No. 201/Kelurahan Kebonwaru luas 3.255 m<sup>2</sup>;
    11. Hak guna Bangunan No. 202/Kelurahan Kebonwaru luas 3.370 m<sup>2</sup>;
    12. Hak guna Bangunan No. 203/Kelurahan Kebonwaru luas 2.085 m<sup>2</sup>;
    13. Hak guna Bangunan No. 204/Kelurahan Kebonwaru luas 11.760 m<sup>2</sup>;
    14. Hak guna Bangunan No. 205/Kelurahan Kebonwaru luas 1.865 m<sup>2</sup>;
    15. Hak guna Bangunan No. 206/Kelurahan Kebonwaru luas 1.950 m<sup>2</sup>;
6. Menyatakan para Penggugat mempunyai hak prioritas untuk memperoleh hak kepemilikan dan hak untuk bekerjasama dengan Tergugat I dalam peremajaan, pembangunan/renovasi kawasan tanah Jalan Kiaracandong, Jalan Jakarta, Jalan Banten dan Jalan Karawang;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada para Penggugat:
  - 7.1 Kerugian Materiil, sejumlah Rp39.400.000.000,- (tiga puluh sembilan milyar empat ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;



7.2 Kerugian Immateriil, sejumlah Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah), secara tunai dan sekaligus;

8. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbarr bij vooraad*);

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Mohon Putusan seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

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

**Eksepsi dan gugatan rekonsensi dari Tergugat I**

1. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 halaman 2 dan angka 14 halaman 7 menyatakan yang pada pokoknya para Penggugat adalah para penyewa, para pemilik izin pemakaian tanah secara tetap yang terus menerus mendiami dan melakukan kegiatan usaha di Jalan Kiaracandong, Jalan Jakarta, Jalan Banten dan Jalan Karawang serta telah kembali mendapatkan izin pemakaian tanah antara lain melalui Surat Perjanjian Sewa menyewa tanah dengan Tergugat I melalui Dinas Perumahan yang memberikan izin untuk memakai tanah yang dikuasai oleh Tergugat III dan dipergunakan selama 10 tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2006 dan berakhir pada 31 Desember 2015;

2. Bahwa perlu disampaikan mengenai sewa yang didalilkan para Penggugat, sebagian besar sewa para Penggugat kepada Pemerintah Kota Bandung telah berakhir masa sewanya. Adapun para Penggugat yang telah berakhir sewanya

2.1. Kiki Suherlan, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2010;

2.2. Willy Natawidjaja, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 Juni 2010;

2.3. Budi Kurniawan, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2006;

2.4. Rudi Cahyadi, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011;

2.5. Tony Tjahyadi, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2010;



- 2.6. Arianto Darmawan, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2010;
- 2.7. Teguh Pranata, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Mei 2010;
- 2.8. Arifin Hendra, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2008;
- 2.9. Listiyanti Hidayat, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2009;
- 2.10. Liong Tjoij Tji, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2010;
- 2.11. Christine Manan, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2010;
- 2.12. Anton Susanto, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2010;
- 2.13. Liauw Soen Shen, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2010;
- 2.14. Hadi Hardjabarata, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Januari 2011;
- 2.15. Tatang Yoswara, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2011;

Bahwa berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Bab ke tujuh tentang sewa menyewa menyatakan "sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya";

Bahwa sangatlah jelas dengan berakhirnya perjanjian sewa tersebut sudahlah sangat jelas secara formil maupun materil tidak ada lagi hubungan hukum antara 15 Penggugat di atas dengan Tergugat I sehingga para Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I;

3. Bahwa selanjutnya terdapat pula para Penggugat yang tidak tercatat sebagai penyewa kepada Pemerintah Kota Bandung, dimana para Penggugat tersebut yaitu:

- 3.1. Samuel Moeloek;
- 3.2. Kerry Budihardja;



- 3.3. Yunus Senjaya Sutanto;
- 3.4. Lenny Ambardy;
- 3.5. Ate Tenuswijaya;
- 3.6. Hendra Tedjawisastra;

Bahwa sangat jelas tidak ada hubungan hukum antara 6 Penggugat di atas dengan Tergugat I malahan 6 Penggugat telah mempergunakan tanah milik Tergugat I tanpa ijin dari Tergugat I hal mana diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya dimana Pasal 2 dan Pasal 6 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang, dan diancam dengan hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp5000,- (lima ribu rupiah);

Bahwa kalaulah 6 Penggugat di atas mendapatkan pengoperan hak sewa dari pihak penyewa tanah kepada Tergugat I, hal tersebut adalah dilarang dimana hal ini diatur dalam perjanjian sewa yang menyatakan selama masa sewa berlangsung dengan dalih atau alasan apapun pihak penyewa tidak diperbolehkan atau dilarang mengoperkan hak sewa dan izin pemakaian sewa kepada pihak lain, baik sebagian ataupun seluruhnya;

Bahwa dengan demikian tidak terdapat hubungan hukum antara 6 Penggugat di atas dengan Tergugat I sehingga sangatlah jelas para Penggugat tidak memiliki alas hak (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I;

4. Bahwa memang benar ada 4 (empat) orang para Penggugat yang masih memiliki jangka waktu sewa dengan Pemerintah Kota Bandung, adapun para Penggugat tersebut yaitu:
  - 4.1. Hendra Taryadi, perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2012;
  - 4.2. Wawan Hermawan, perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2013;
  - 4.3. Leo Sudrajat, perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2015;
  - 4.4. Erni Soekamto, perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 Juni 2015;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perjanjian sewa dengan para Penggugat, terdapat *klausul* bahwa apabila pihak Pemerintah Kota Bandung akan mempergunakan tanah tersebut maka pihak penyewa harus secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan kembali lahan tersebut kepada Pemerintah Kota Bandung tanpa ganti rugi/klaim apapun dan perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir dengan sendirinya. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 huruf b Keputusan Walikota Bandung Nomor 1345 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemakaian Tanah dan/atau Bangunan Milik/Dikuasai Pemerintah Kota Bandung Pemerintah Kota Bandung yang menyatakan Surat Ijin Pemakaian Tanah dan/atau bangunan dapat dibatalkan atau dicabut apabila pihak Pemerintah Kota Bandung membutuhkan tanah dan/atau bangunan untuk dipergunakan kegiatan pembangunan dan kepentingan umum;

Bahwa selanjutnya Keputusan Walikota Bandung Nomor 1345 Tahun 2001 telah dicabut oleh Peraturan Walikota Bandung No. 828 tahun 2008 tentang tata cara pelaksanaan sewa tanah dan/atau bangunan milik Pemerintah Daerah. Bahwa didalam Pasal 21 huruf b Peraturan Walikota Bandung No. 828 tahun 2008 tentang tata cara pelaksanaan sewa tanah dan/atau bangunan milik Pemerintah Daerah menyatakan Surat perjanjian sewa menyewa tanah dan/atau bangunan dapat dibatalkan apabila pihak Pemerintah Daerah membutuhkan untuk dipergunakan bagi kegiatan pembangunan dan/atau kepentingan umum;

Bahwa selanjutnya Pemerintah Kota Bandung telah menempuh pemberitahuan kepada para penyewa lahan milik Pemerintah Kota Bandung di kawasan Kiaracondong dan telah melayangkan beberapa kali surat pemberitahuan/peringatan kepada para penyewa untuk segera mengosongkan lahan dan membongkar bangunan di atas lahan termaksud, hal ini sesuai dengan prosedur sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Walikota Bandung No. 828 tahun 2008 tentang tata cara pelaksanaan sewa tanah dan/atau bangunan milik Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Bandung No. 427 tahun 2010, yaitu melalui korespondensi sebagai berikut:

Surat Walikota Bandung No 593/866-Bag. Aset dan No 593/867-Bag. Aset, Perihal: Pemberitahuan Batas Akhir Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 14 Mei 2009;

Hal. 21 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Walikota Bandung No 593/1649-Bag. Aset, Perihal: Pemberitahuan telah berakhirnya Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 19 Agustus 2009;
- Surat Walikota Bandung No 593/1705-Bag. Aset, Perihal: Pemberitahuan Pembatalan/Pencabutan Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 26 Agustus 2009;
- Surat Walikota Bandung No 640/2115-DPKAD dan No 640/2116-DPKAD, Perihal: Peringatan Pengosongan/Pembongkaran Bangunan tanggal 31 Agustus 2010;
- Surat Walikota Bandung No 640/263 8-DPKAD dan No 640/2639-DPKAD, Perihal: Peringatan Kedua Pengosongan/Pembongkaran Bangunan tanggal 7 Oktober 2010;
- Surat Walikota Bandung No 640/2389-DPKAD dan No 640/2390-DPKAD, Perihal: Peringatan Ketiga Pengosongan/Pembongkaran Bangunan tanggal 23 Juni 2011;

Bahwa pemberitahuan dan peringatan kepada para Penggugat tidak ditanggapi oleh para Penggugat, dengan demikian kewajiban Tergugat I telah dilaksanakan sehingga para Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan;

#### Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang termuat dalam konvensi mohon dimasukkan pula dalam rekonvensi dan dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten seluas ± 135.942 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) adalah aset Pemerintah Kota Bandung (Penggugat DR/Tergugat I DK) sebagaimana terbukti dengan tercatat dalam Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 5/ Kelurahan Kebon Waru dan Sertifikat Hak Pengelola Nomor 6/ Kelurahan Kebon Waru atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung (Penggugat Dalam Rekonvensi selanjutnya disebut Penggugat DR dan Tergugat I Dalam Konvensi selanjutnya disebut Tergugat I DK);

Bahwa terhadap tanah yang dimiliki oleh Penggugat DR/Tergugat I DK telah dilakukan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) pada tanggal 1 Desember 1992, dimana telah melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

Hal. 22 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Direktur PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) tanggal 17 Januari 1989, No.013/JM/01/1989 tentang permohonan izin Prinsip penggunaan Tanah milik Penggugat DR/Tergugat I DK di Jalan Jakarta;
- b. Surat Direktur PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) kepada Penggugat DR/Tergugat I DR tanggal 10 Maret 1992 No. 010/MCP/III/1992 tentang Permohonan Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan tanah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Bandung di Jl. Jakarta dan sekitarnya seluas  $\pm 152.832 \text{ m}^2$ ;
- c. Bahwa pada tanggal 27 Maret 1992 Pemerintah Kotamadya DT II Bandung telah melakukan penunjukan kepada PT. Megachandra Purabuana (Tergugat II DK) sebagai pelaksana peremajaan Daerah Kiaracondong sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 224 Tahun 1992 tentang Penunjukan PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) sebagai pelaksana Peremajaan Daerah Kiaracondong Bandung seluas  $152.832 \text{ m}^2$ , tanggal 27 Maret 1992;
- d. Terhadap penunjukan termaksud DPRD Kodya DT II Bandung telah memberikan persetujuannya melalui Surat Keputusan DPRD Kotamadya DT II Bandung No. 09 Tahun 1992 tentang Persetujuan Pelaksanaan Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung berupa tanah di Jl. Kiaracondong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten Bandung pada Pihak Ketiga, tanggal 7 Mei 1992;
- e. Sebagai tindak lanjut dari hal tersebut di atas, diterbitkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 993 Tahun 1992 tentang Pelaksanaan Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung berupa tanah seluas  $\pm 152.832 \text{ m}^2$  di Jl. Kiaracondong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana, dimana kerjasama penyertaan modal tersebut dilakukan melalui cara Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun;
- f. Bahwa pada tanggal 9 Desember 1993 diberikan izin lokasi atas nama PT. Megacandra Purabuana (Tergugat in DK) melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung No. 460.02-2085-93 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Pengelolaan Industri dan Rumah Susun

Hal. 23 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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

atas nama PT. Megachandra Prabuana, seluas 152.832 m<sup>2</sup>, terletak di Kel. Kebon Waru, Kec. Batununggal, Kotamadya DTII Bandung, tanggal 9 Desember 1993;

- g. Bahwa terhadap perjanjian kerjasama antara Kepala Daerah Tingkat II Bandung (Penggugat DR/Tergugat I dan Tergugat III DK), telah menyampaikan surat kepada Mendagri Melalui Gubernur Kepala DT I Jawa Barat, melalui Surat Walikotamadya Kepala DT II Bandung Nomor: 573/1224-Huk, Perihal: Permohonan Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala DT II Bandung Nomor 993 Tahun 1992, tanggal 10 April 1993 dan terhadap surat tersebut telah dibalas oleh melalui Surat Mendagri tanggal 31 Juli 1993 Nomor 573.32-694 tentang Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 993 Tahun 1992 tentang Pelaksanaan Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung berupa tanah seluas ± 152.832 m<sup>2</sup> di Jl. Kiaracandong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) yang pada pokoknya mengenai Pengesahan dari Mendagri atas Pelaksanaan penyertaan modal berupa tanah seluas ± 152.832 m<sup>2</sup> dengan PT. Megachandra Purabuana;
4. Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 1 Desember 1992 antara Penggugat DR/Tergugat I DK dan Tergugat III DK telah mengalami penyesuaian melalui *Addendum* Nomor 602.1/580-Huk pada Bulan September 1993 yang pada pokoknya diantaranya Pasal 8 ayat (1) menyebutkan bahwa Tergugat II DK diberi hak mengelola selama 30 tahun, sebelum addendum;
5. Bahwa pada tanggal 9 September 1998, Penggugat DR/Tergugat I DR berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 602.1/SK.469-Bag.Huk/1998 telah melakukan Pemutusan Hubungan kerjasama dengan PT. Megacandra Purabuana (Tergugat III DK) dalam rangka kerjasama Penataan Kawasan Kiaracandong Bandung dimana salah satu alasannya antara lain karena PT. Megacandra Purabuana (Tergugat III DK) tidak dapat melaksanakan penataan kawasan Kiaracandong dan sekitarnya seluas ± 15 Ha;
6. Bahwa atas Surat Keputusan pemutusan hubungan kerjasama tersebut Direktur PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) melalui

Hal. 24 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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

suratnya tanggal 4 Juni 1999 Nomor 11/MCPB/D/VI/99 perihal Ref. SK. Walikotamadya No. 602.1/SK.469-Bag.Huk/1998 tertanggal 9 September 1998 telah memberikan tanggapan, antara lain sebagai berikut:

- a. Pihak PT. Megachandra Purabuana pada prinsipnya merasa keberatan atas pemutusan kerjasama ini, namun demikian mengingat hubungan baik selama ini maka PT. Megachandra Purabuana menerima keputusan ini dengan terlebih dahulu meminta ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan yaitu sebesar Rp180.000,- (seratus delapan puluh ribu rupiah) per meter persegi atas tanah yang telah bersertifikat atas nama PT. Megachandra Purabuana;
- b. Dasar pertimbangan PT. Megachandra Purabuana mengajukan klaim tersebut adalah bahwa selaku pelaksana dari isi perjanjian kerjasama itu PT. Megachandra Purabuana merasa telah menyelesaikan semua tugas kewajibannya seperti penyusunan proposal, proses pengurusan perijinan, penyuluhan dan lain sebagainya, yang kesemuanya memerlukan biaya;
7. Terhadap pemutusan perjanjian kerjasama termaksud, PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) meminta pendapat hukum (*legal opinion*) dari Konsultan hukum (Dindin S. Maolani, SH, dkk), yang pada dasarnya menyatakan bahwa pemutusan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana termaksud adalah cacat hukum. Atas dasar pendapat hukum tersebut, PT. Megachandra Purabuana mengajukan permohonan untuk dapat meneruskan pembangunan Kawasan Kiaracandong, melalui Surat Direktur PT. Megachandra Purabuana kepada Walikota Bandung Nomor: 011/MCP B-DIR/XII/06, tanggal 14 dan 20 Desember 2006, Perihal Kerjasama Pembangunan Kawasan Kiaracandong Bandung;
8. Bahwa selanjutnya Penggugat DR/Tergugat I DK telah membentuk dan memerintahkan Tim Inventarisasi Kerjasama Penataan Kawasan Kiaracandong untuk melakukan inventarisasi dan pendataan terhadap Perjanjian Kerja Sama Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana berdasarkan Surat Perintah Walikota Bandung Nomor 620/2274-Huk, tanggal 20 September 2006 Walikota Bandung, dimana Laporan Hasil Kerja Tim Inventarisasi Kerjasama Penataan Kawasan Kiaracandong tanggal 10 Januari 2007 menyebutkan:

Hal. 25 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



- a. Jika Perjanjian Kerja Sama dengan PT. Megachandra Purabuana akan dilanjutkan, maka perlu dikaji kembali kesesuaian proposal pembangunan kawasan yang diajukan PT. Mega Chandra Purabuana dengan arahan pemanfaatan ruang dengan mengacu kepada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 tahun 2004 tentang RT/RW Kota Bandung sebagaimana telah diubah dengan Perda Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2006, yaitu arahan pemanfaatan ruangnya diperuntukkan untuk jasa;
- b. Berdasarkan pertimbangan hukum dari konsultan hukum Dindin S. Maolani, direkomendasikan mengingat masalah hukum timbul karena terbitnya SK Pemutusan PKS, dimana dari sudut administrasi SK tersebut harus dianggap sah selama belum adanya putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya dan mempunyai kekuatan mengikat bagi siapapun. Oleh karena itu perlu segera dilakukan upaya hukum agar SK pemutusan Perjanjian Kerjasama tersebut dinyatakan batal atau tidak sah;
- c. Dalam rangka memperoleh kajian hukum yang lebih *komprehensif* perlu ada *second opinion* baik dari para ahli hukum, praktisi hukum maupun Kejaksaan Negeri Bandung;

Selanjutnya melalui Surat Perintah Walikota Bandung Nomor: 602/488-Bapp, tanggal 19 Februari 2007, Tim termaksud diminta untuk melakukan pengkajian dari aspek teknis, administrasi dan yuridis atas kerjasama Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana, melakukan koordinasi dengan instansi terkait untuk mendapatkan masukan atas aspek teknis/administrasi/yuridis dari kerjasama, serta merumuskan rekomendasi terkait rencana tindak lanjut penataan kawasan Kiaracondong;

Berdasarkan hasil kajian Tim, dalam dokumen laporan hasil kajian Tim pada bulan 30 April 2007 merekomendasikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Teknis penyusunan naskah *Addendum* menjadi kompetensi dinas fungsional dengan meminta pendapat dari Kejaksaan Negeri Bandung;
- b. Perlu dibentuk satu Tim sosialisasi dan pelaksanaan penataan Kawasan Kiaracondong dengan pembidangan yaitu bidang sosialisasi dan pengosongan, bidang perencanaan penataan dan pengendalian, serta bidang evaluasi dan pengendalian;



- c. Perlu pengkajian yang lebih komprehensif dan mendalam dari berbagai aspek terhadap konsep rencana penataan usulan PT. Megachandra Purabuana, dengan memperhatikan: arahan peruntukan dalam RT/RW, memperhatikan kondisi eksisting dan kebutuhan fasum, memperhatikan ketentuan teknis bangunan dan lingkungan (KDB, KLB, Ketinggian bangunan) sesuai RT/RW dan RDTRK WP Karees, melakukan Amdal dan Andalalin, menyediakan RTH, sumur resapan, menerapkan sistem membangun tanpa menggusur, memperhatikan aspek ekonomis dari keberadaan industri di kawasan Kiaracandong, sehingga diperlukan strategi yang sistematis dan terintegrasi yang bersifat pro job, sehingga dapat meminimalisir angka pengangguran dan penurunan daya beli masyarakat;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat DR/Tergugat IDK menyampaikan surat kepada Kepala Kejaksaan Negeri Bandung, Nomor 180/234-Huk, Perihal Permohonan Pertimbangan Hukum terhadap Kerjasama antara Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK), 24 Januari 2007, yang direspon oleh Pihak Kejaksaan Negeri Bandung melalui Surat Kepala Kejaksaan Negeri Bandung Nomor: B.378/O.2.10/Gs.2/2007 Perihal Kerjasama Penataan Kawasan Kiaracandong Bandung antara Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana, tanggal 12 Maret 2007, dengan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:
- a. Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk bulan September 1993, telah memenuhi persyaratannya suatu perjanjian dan mengikat para pihak;
  - b. Pencantuman klausul pengenyampingan Pasal 1266 KUHPerduta dalam suatu perjanjian sebaiknya tidak dilakukan, karena pasal tersebut merupakan hukum yang bersifat memaksa. Serta sesuai penjelasan Pasal 3 UU No. 14 Tahun 1970 yang berlaku pada saat Perjanjian Kerja Sama dibuat, menyatakan bahwa penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian/melalui arbitrase tetap dibolehkan. Dengan demikian para Pihak dapat menyelesaikan permasalahan melalui Arbitrase;



Berdasarkan pertimbangan tersebut, Kejaksaan Negeri Bandung menyarankan:

- a. memberlakukan kembali Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya DT II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk bulan September 1993, yang telah dibatalkan tersebut, dan Pemerintah Kota Bandung disarankan untuk menerbitkan Keputusan Walikota yang berisi pemberlakuan kembali Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya DT II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk bulan September 1993, serta mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Keputusan Walikota Bandung tentang Pemutusan Perjanjian Kerjasama termaksud dengan terlebih dahulu melakukan musyawarah dengan PT. Megachandra Purabuana mengenai jaminan pelaksanaan penataan Kawasan Kiaracondong;
  - b. Melakukan revisi terhadap Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya DT II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk, September 1993, atas kesepakatan para pihak dan dituangkan dalam *addendum*, khususnya mengenai ketentuan kewajiban pengosongan rumah tinggal dan bangunan (Pasal 5), ketentuan mengenai kewajiban kompensasi Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, agar objeknya lebih jelas (Pasal 7), ketentuan mengenai klausul pembatalan perjanjian agar mematuhi ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara (Pasal 15), Pentingnya menambahkan *klausul force majeure*, serta ketentuan bahwa HGB PT. Megachandra Purabuana dapat diperpanjang dengan jangka waktu yang sama sesuai kesepakatan;
  - c. Permasalahan hukum dengan warga penyewa agar dapat disosialisasikan dan diselesaikan terlebih dahulu dengan tetap memperhatikan hak dan kewajiban warga setempat;
10. Bahwa setelah mendapat pertimbangan hukum dari Kejaksaan Negeri Bandung, Kepala Bappeda selaku Ketua Tim menyampaikan laporannya melalui Surat Kepala Bappeda Kota 650/0640-Bapp perihal Laporan Hasil Kerja Lanjutan Tim Inventarisasi Kerja sama Penataan Kawasan Kiaracondong, tanggal 8 Mei 2007, sebagai berikut:

Hal. 28 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

**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)



- a. Selaras dengan pendapat Kepala Kejari Bandung, dalam perjanjian harus memperhatikan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata;
  - b. Dalam teknis pelaksanaannya akan diawali dengan mengadendum terlebih dahulu pasal demi pasal dari surat perjanjian oleh pihak Kejari Bandung dan Bagian Hukum Setda Kota Bandung;
  - c. Rencana Penataan dan Revitalisasi Kawasan Kiaracondong harus disesuaikan dengan arahan peruntukan ruang menurut RT/RW Kota Bandung;
  - d. Perlu dibentuk Tim Penataan dan Revitalisasi Kawasan Kiaracondong Kota
11. Bahwa untuk menyelaraskan masalah besaran kontribusi dan kompensasi yang harus diberikan oleh PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) didalam rencana *Addendum* Kedua perjanjian kerjasama antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK), Penggugat DR/Tergugat I DK telah meminta masukan kepada BPKP Perwakilan Provinsi Jawa Barat melalui Surat Sekretaris Daerah Kota Bandung kepada Kepala BPKP Prov. Jawa Barat Nomor 181.1/292-Huk perihal Penjelasan Besaran Kontribusi atas Tanah yang dikerjasamakan, tanggal 25 Februari 2008 jo Surat Sekretaris Daerah Kota Bandung Nomor: 050/1 153-BAG.HUK HAM perihal Permohonan Formulasi Kontribusi, tanggal 12 Juni 2008, untuk memberikan masukan dan penjelasan mengenai kewajaran besaran nilai kontribusi dan kompensasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apakah dihitung berdasarkan luas keseluruhan lahan yang dikerjasamakan atau berdasarkan luas efektif lahan yang akan dibangun dari keseluruhan yang dikerjasamakan, serta bagaimana menentukan besaran nilai tanah sebagai komponen besaran kontribusi, apakah berdasarkan NJOP, harga umum, atau nilai rata-rata NJOP dan harga umum;
- Melalui Surat Kepala BPKP Perwakilan Provinsi Jawa Barat Nomor: S.4154/PW10/3/2008 perihal Masukan atas Penentuan Besaran Kontribusi Mitra Kerjasama Pemanfaatan Tanah Pemerintah Kota Bandung, tanggal 6 Juni 2008 jo Surat Kepala BPKP Perwakilan Provinsi Jawa Barat Nomor: S.4332/PW1 0/3/2008 perihal Tambahan Masukan dan Pendapat terhadap Rencana Kerjasama Pemanfaatan Tanah Pemerintah Kota Bandung, tanggal 13 Juni 2008, BPKP

Hal. 29 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

**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)



menyampaikan bahwa penentuan besaran kontribusi mitra kerjasama pemanfaatan tanah Pemerintah Kota Bandung, berdasarkan skema kerjasama BOT/BGS, maka:

- Prinsip dasar bagian yang diterima oleh Pihak Ketiga terdiri atas pengembalian modal yang ditanam (*return on investment*), serta bagi hasil atas laba bersih (*net income*) berdasarkan komposisi modal, sedangkan prinsip dasar bagian yang diterima oleh pemda terdiri atas: kontribusi tetap (pendapatan minimum) yang tidak terpengaruh oleh realisasi laba bersih kerjasama pemanfaatan (jumlah ini didasarkan dari *opportunity cost* apabila asset tidak dikerjasamakan), serta pembagian keuntungan hasil kerjasama yang bersifat variable, serta Nilai bangunan (manfaat ekonomi) pada saat kerjasama berakhir;
  - Variabel dasar perhitungan kontribusi berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri adalah nilai tanah pemda, nilai investasi, dampak penyerapan tenaga kerja dan peningkatan PAD;
  - Bahwa nilai bangunan pada akhir periode kerja sama dan luas tanah yang tak terbangun/terjual sesuai ketentuan KDB 40%, bukan merupakan komponen yang dipertimbangkan sebagai faktor pengurang kontribusi Pemkot Bandung;
- 12. Bahwa atas dasar berbagai pertimbangan, baik atas masukan dari Kejari, dan rekomendasi dari Tim inventarisasi Kerjasama Penataan Kawasan Kiaracondong maupun Tim Penataan dan Revitalisasi Kawasan Kiaracondong Kota Bandung, maka dikeluarkanlah Keputusan Walikota Bandung Nomor: 602.2/Kep.453-HUK HAM/2008 tentang Pencabutan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor: 602.1/SK 469.Bag.Huk/1998 tentang Pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk bulan September 1993, dengan substansi;
  - Mencabut Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 602.1/SK 469.Bag.Huk/1998 tentang Pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk bulan September;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Kerjasama dengan PT. Megachandra Purabuana dapat dilaksanakan dengan terlebih dahulu melakukan *Addendum* terhadap Perjanjian Kerjasama sebelumnya sesuai pertimbangan hukum dari Kajari Bandung;
- 13. Bahwa dengan telah dicabutnya Keputusan Walikota tentang pemutusan Perjanjian Kerjasama termaksud, selanjutnya *Addendum* Kedua Perjanjian Kerjasama ditandatangani, sebagaimana dituangkan dalam *Addendum* Kedua Atas Surat Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Pertama Nomor: 602.1/580-Huk tentang Pembangunan/Renovasi di Kawasan Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten Bandung Nomor 601/1174-HUK. HAM/2008;
- 14. Bahwa selanjutnya Penggugat DR/Tergugat I DK menyampaikan pemberitahuan kepada Pimpinan DPRD Kota Bandung terkait dengan pencabutan Keputusan Walikota Bandung tentang Pemutusan Perjanjian Kerjasama termaksud serta telah ditandatanganinya *Addendum* Kedua atas Surat Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Kota Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana tentang Pembangunan/Revitalisasi di Kawasan Jl. Kiaracondong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten Bandung, melalui Surat Walikota Bandung Kepada Pimpinan DPRD, Nomor 650/1403-HUK HAM/2008, perihal: Pembangunan/Revitalisasi di Kawasan Jl. Kiaracondong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten Bandung, tanggal 17 Juni 2008;
- 15. Bahwa terhadap tanah yang telah dilakukan perjanjian kerjasama antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan PT, Megachandra Purabuana/Tergugat III DK, sebagian tanah tersebut ditempati dan disewa oleh para Tergugat DR, sebagaimana telah diuraikan dalam Konvensi;
- 16. Bahwa sehubungan dengan tanah yang ditempati dan disewa tersebut sebagaimana angka 15, Penggugat DR/Tergugat I DK telah menyampaikan pemberitahuan kepada Tergugat DR yaitu:
  - Surat Walikota Bandung No. 593/866-Bag. Aset dan No 593/867-Bag. Aset, Perihal: Pemberitahuan Batas Akhir Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 14 Mei 2009;
  - Surat Walikota Bandung No. 593/1649-Bag. Aset, Perihal: Pemberitahuan telah berakhirnya Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 19 Agustus 2009;

Hal. 31 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Walikota Bandung No. 593/1705-Bag. Aset, Perihal: Pemberitahuan Pembatalan/Pencabutan Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 26 Agustus 2009;
17. Bahwa selanjutnya telah disampaikan pula surat peringatan kepada Tergugat DR, yaitu:
- Surat Walikota Bandung No. 640/2115-DPKAD dan No 640/2116-DPKAD, Perihal: Peringatan Pengosongan/Pembongkaran Bangunan tanggal 31 Agustus 2010;
  - Surat Walikota Bandung No. 640/2638-DPKAD dan No. 640/2639-DPKAD, Perihal: Peringatan Kedua Pengosongan/Pembongkaran Bangunan tanggal 7 Oktober 2010;
  - Surat Walikota Bandung No. 640/2389-DPKAD dan No. 640/2390-DPKAD, Perihal: Peringatan Ketiga Pengosongan/Pembongkaran Bangunan tanggal 23 Juni 2011;
18. Bahwa terhadap surat yang disampaikan oleh Penggugat DR/Tergugat I DK ternyata para Tergugat DR tidak mengindahkan pemberitahuan dari Penggugat DR/Tergugat I DK, sehingga hal ini telah menghalangi dan menunda proses pembangunan yang akan dilaksanakan oleh Penggugat DR/Tergugat I DK dan PT. Megachandra Purabuana/Tergugat III DR;
19. Bahwa sebagian para Tergugat DR yaitu yang melakukan sewa kepada Penggugat DR/Tergugat I, tidak melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat DR/Tergugat I, adapun para Tergugat DR tersebut yaitu:
- a. Kiki Suherlan, tidak melakukan pembayaran sewa dari;
    - Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No.5 sebesar Rp116.676.806,- (seratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus enam rupiah);
    - Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 7 sebesar Rp118.837.488,- (seratus delapan belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) sedangkan perjanjian sewa berakhir pada tanggal 31 Juli 2010;
  - b. Willy Natawidjaja, tidak melakukan pembayaran sewa dari Pebruari 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 9 sebesar Rp148.448.816,- (seratus empat puluh delapan juta empat ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus enam belas rupiah)

Hal. 32 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



sedangkan perjanjian sewa telah berakhir pada tanggal 30 Juni 2010;

- c. Budi Kurniawan, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 15 sebesar Rp29.099.944,- (dua puluh sembilan juta sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2006;
- d. Rudi Cahyadi, tidak melakukan pembayaran sewa dari Februari 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 13a sebesar Rp56.934.815,- (limapuluh enam juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus lima belas rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011;
- e. Tony Tjahyadi, tidak melakukan pembayaran sewa dari:
  - Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Karawang No. 1 sebesar Rp216.003.455,- (dua ratus enam belas juta tiga ribu empat ratus lima puluh lima rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2010;
  - Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Simpang Jakarta (1) sebesar Rp163.061.432,- (seratus enam puluh tiga juta enam puluh satu ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2010;
  - Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Simpang Jakarta (2) sebesar Rp83.384.685,- (delapan puluh tiga juta tiga puluh delapan empat ribu enam puluh delapan lima rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2010;
- f. Arianto Darmawan, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2010 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Karawang No. 6 sebesar Rp97.740.750,- (sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2010;
- g. Teguh Pranata, tidak melakukan pembayaran sewa dari Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Karawang No. 19 sebesar Rp122.784.770,- (seratus dua puluh dua juta tujuh ratus



delapan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Mei 2010;

- h. Arifin Hendra, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2003 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Karawang No. 38 a sebesar Rp29.319.575,- (dua puluh sembilan juta tiga ratus sembilan belas ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2008;
- i. Listiyanti Hidayat, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2007 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Jakarta No. 52 sebesar Rp143.837.204,- (seratus empat puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus empat rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2009;
- j. Liong Tjoij Tji, tidak melakukan pembayaran sewa dari Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Jakarta Selatan No. 12 sebesar Rp46.507.531 (empat puluh enam juta lima ratus tujuh ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2010;
- k. Christine Manan, tidak melakukan pembayaran sewa dari Desember 2008 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Jakarta Selatan No. 56 sebesar Rp322.656.794,- (tiga ratus dua puluh dua juta enam ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah) dan perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2010;
- l. Anton Susanto, tidak melakukan pembayaran sewa dari Oktober 2005 sampai November 2011 untuk sewa di Jl. Kiaracandong (Ibrahim Adjie) No. 68 sebesar Rp224.813.143,- (dua ratus dua puluh empat juta delapan ratus tiga belas ribu seratus empat puluh tiga rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2010;
- m. Liauw Soen Shen, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jl. Kiaracandong (Ibrahim Adjie) No. 72 sebesar Rp204.576.870,- (dua ratus empat juta lima ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus tujuh puluh rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2010;
- n. Hadi Hardjabarata, tidak melakukan pembayaran sewa dari Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jl. Jakarta No. 46



- sebesar Rp312.424.000,- (tiga ratus dua belas juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 31 Januari 2011;
- o. Tatang Yoswara, tidak melakukan pembayaran sewa dari Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Karawang No. 22 sebesar Rp132.273.609,- (seratus tiga puluh dua juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 30 November 2011;
- p. Hendra Taryadi, tidak melakukan pembayaran sewa dari Maret 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 23 sebesar Rp126.752.402,- (seratus dua puluh enam juta tujuh ratus lima puluh dua ribu empat ratus dua puluh rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 28 Februari 2012;
- q. Wawan Hermawan, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 23 sebesar Rp185.436.070,- (seratus delapan puluh lima juta empat ratus tiga puluh enam ribu tujuh puluh rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 31 Agustus 2013;
- r. Leo Sudrajat, tidak melakukan pembayaran sewa dari Januari 2009 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Banten No. 23 sebesar Rp200.825.274,- (dua ratus juta delapan ratus dua puluh lima ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2015;
- s. Erni Soekamto, tidak melakukan pembayaran sewa dari Juni 2005 sampai November 2011 untuk sewa di Jalan Karawang No. 10 sebesar Rp271.581.400,- (dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus rupiah) perjanjian sewa dengan Tergugat I masih berlaku sampai dengan tanggal 30 Juni 2015;
20. Bahwa dari kondisi sebagaimana angka 19 di atas maka dapat terlihat para Tergugat DR yang melakukan sewa menyewa dengan Penggugat DR/Tergugat I tidak melakukan kewajiban pembayaran sewa kepada Penggugat DR/Tergugat I dan menunjukkan itikad tidak baik serta sangat merugikan Penggugat DR/Tergugat I, malahan ada beberapa orang dari para Tergugat DR tidak melakukan pembayaran sewa dari tahun 2003 (Arifin Hendra) dan tahun 2005 (Anton Susanto dan Erni Soekamto);



Bahwa perlu disampaikan kembali bahwa Penggugat DR/Tergugat I DK telah menyampaikan Pemberitahuan Pembatalan/Pencabutan Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung, tanggal 26 Agustus 2009, sehingga kerugian Penggugat DR/Tergugat I DK dihitung sampai dengan bulan Agustus 2009;

21. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat DR yang tidak memperdulikan surat pemberitahuan dan surat peringatan dari Penggugat DR/Tergugat I DK serta tidak melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat DR/Tergugat I DK adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat DR/Tergugat I DK sebagaimana diatur dalam Pasal 1365;
22. Bahwa terhadap perbuatan para Tergugat DR, Penggugat DR/Tergugat I DK mengalami kerugian materiil yaitu:
  - a. Kerugian sewa tanah yang tidak dibayarkan oleh para Tergugat DK sampai dengan Agustus 2009 yaitu pokok sewa sebesar Rp788.250.791,- (tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh satu rupiah) dan denda sebesar Rp189.180.189,- (seratus delapan puluh sembilan juta seratus delapan puluh ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) sehingga total keseluruhan Rp977.430.980,- (sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah);
  - b. Potensi Pendapatan dari Kontribusi tetap yaitu 1% dikali luas tanah yang berhasil dikosongkan dikali NJOP Tahun berjalan sejak bulan Desember 2011 sampai dengan 2038 yaitu sebesar Rp234.896.506.000,- (dua ratus tiga puluh empat milyar delapan ratus sembilan puluh enam juta lima ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) sesuai dengan perjanjian kerjasama antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan Tergugat III DK;
  - c. Potensi pendapatan Kontribusi Variable (pembagian keuntungan) dengan Tergugat III DK sesuai estimasi Tergugat III DK yaitu sebesar  $23,61\% \times \text{Rp}1.529.925.000.000,-$  (satu triliun lima ratus dua puluh sembilan milyar sembilan ratus dua puluh lima juta) yang merupakan potensi laba bersih setelah pajak keuntungan Tergugat III DK, yaitu sebesar Rp361.215.293.000,- (tiga ratus enam puluh satu milyar dua ratus lima belas juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sesuai



dengan perjanjian kerjasama antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan Tergugat III DK;

23. Bahwa selain kerugian materil pun, Penggugat DR/Tergugat I DK mengalami kerugian immaterial yaitu berupa berkurangnya kepercayaan investor dalam pengembangan usaha di Kota Bandung dan terhambatnya penataan serta pembangunan di Wilayah Kota Bandung, yang dapat dinilai sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat DR/Tergugat I DK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian kerjasama beserta *Addendum* perjanjian kerjasama antara Penggugat DR/Tergugat I DK dan PT. Megachandra Purabuana/Tergugat III DK yaitu:
  - a. Perjanjian Kerjasama Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992;
  - b. *Addendum* Perjanjian Kerjasama Nomor: 602.1/580-Huk bulan September 1993;
  - c. *Addendum* Kedua Nomor: 601/1174-HUK.HAM/2008 tanggal 13 Juni adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan sewa menyewa antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan para Tergugat DR sebanyak 15 orang yaitu Kiki Suherlan, Willy Natawidjaja, Budi Kurniawan, Rudi Cahyadi, Tony Tjahyadi, Arianto Darmawan, Teguh Pranata, Arifin Hendra, Listiyanti hidayat, Liong Tjoi Tji, Christine Manan, Anton Susanto, Liauw Soen Shen, Hadi Hardjabarata dan Tatang Yoswara telah berakhir demi hukum sesuai dengan jangka waktu perjanjian sewa;
4. Menyatakan sewa menyewa antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan para Tergugat DR sebanyak 4 orang yaitu Hendra Taryadi, Wawan Hermawan, Leo Sudrajat dan Erni Soekamto telah berakhir dan batal demi hukum;
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat DR sebanyak 6 orang yaitu Samuel Moeloek, Hery Budihardja, Yunus Senjaya Sutanto, Lenny Ambardy, Ate Tenuswijaya dan Hendra Tedjawisastra yang telah



mempergunakan tanah milik Penggugat DR/Tergugat I DK adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan para Tergugat DR telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
7. Menghukum para Tergugat DR untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat DR/Tergugat I DK sebesar Rp597.089.229.980,- (lima ratus sembilan puluh tujuh milyar tujuh ratus enam puluh delapan puluh sembilan juta dua ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah);
8. Menghukum para Tergugat DR secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat DR/Tergugat I DK karena kurang percaya investor dalam pengembangan usaha di Kota Bandung dan terhambatnya penataan serta pembangunan di wilayah Kota Bandung sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun);
9. Menghukum para Tergugat DR untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*), walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.
11. Menghukum para Tergugat DR secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **Eksepsi Tergugat II**

1. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat II;
2. Bahwa, para Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan karena diakui sendiri oleh para Penggugat dalam posita gugatan angka 1 halaman 2 bahwa para Penggugat adalah para penyewa sejak tahun 1950, dengan demikian maka para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan apalagi mengenai hak prioritas memperoleh kepemilikan tanah karena di atas tanah dimaksud masih berlaku sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I;

Bahwa, gugatan para Penggugat salah alamat (*error in objecto*) karena pokok perkara tersebut adalah mengenai perjanjian sewa menyewa tanah antara para Penggugat dengan Tergugat I, yang mana terhadap tanah tersebut akan diadakan revitalisasi (penataan/peremajaan) atas



kerja sama antara Tergugat I dengan Tergugat III serta adanya keinginan para Penggugat untuk diberikan hak prioritas untuk memperoleh hak kepemilikan terhadap tanah objek perkara *a quo*; Bahkan baik posita maupun petitum gugatan para Penggugat tidak menyebutkan adanya kesalahan Tergugat II. Dengan demikian, maka seharusnya Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, apalagi dijadikan Tergugat pada urutan kedua (Tergugat II), seolah-olah Tergugat II ada kaitannya secara langsung dengan perjanjian sewa maupun dalam perjanjian revitalisasi, sedangkan mengenai terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III di atas Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I adalah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 jo. Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973, sehingga terbukti tidak ada tindakan Tergugat II yang berbuat sekehendak hati (*willekeur*), tidak bertindak sewenang-wenang serta telah sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Tergugat II dalam perkara ini;

3. Bahwa, gugatan para Penggugat kabur (*obscur libel*) karena:
  - a. Tergugat II menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat III di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I bukanlah suatu kesalahan karena telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan pada angka 2 di atas;
  - b. Tindakan Tergugat II dalam hal penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas tidak termasuk pada perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheeds daad*) karena penerbitan sertifikat dimaksud telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Petitum gugatan para Penggugat angka 7 halaman 14 menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar kerugian kepada para Penggugat, adalah permintaan yang tidak berdasarkan hukum karena Tergugat II

Hal. 39 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



tidak terlibat dalam perjanjian sewa menyewa maupun dalam hal perjanjian rencana peremajaan/penataan/revitalisasi kawasan tanah tersebut;

4. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas petitum angka 5 halaman 13, yang menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat Hak Guna Bangunan No. 58 Kelurahan Kebonwaru... dan seterusnya, karena yang berwenang menentukan apakah suatu Keputusan Tata Usaha Negara itu sah atau tidak, mempunyai kekuatan hukum atau tidak adalah masuk pada ranah Peradilan Tata Usaha Negara;

**Eksepsi Tergugat III:**

I. *Error In Persona*;

- a. Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas yang cukup secara hukum untuk mengajukan upaya gugatan terhadap para Tergugat karena para Penggugat bukanlah para penyewa;

Bahwa para Penggugat telah mendalilkan di dalam Gugatannya pada angka 1, yang antara lain menyatakan, "...para Penggugat dengan segala hak dan kewajibannya, sejak sekira tahun 1950 adalah para Penyewa..." namun para Penggugat tidak menyebutkan dan menjelaskan secara terperinci bahwa kedudukan hukum para Penggugat sebagai para Penyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang mana, sehingga secara hukum kapasitas dan kualitas para Penggugat dapat dikatakan sebagai orang/pihak yang tidak memiliki kewenangan hukum serta hak untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa apabila merujuk pada Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan para Pihak yang telah menyewa tanah milik Tergugat I, maka Tergugat III merasa perlu untuk menjelaskan sebagai berikut:

- i. Bahwa sebagian dari para Penggugat yang telah menyewa tanah milik Tergugat I berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, diketahui masa sewanya telah berakhir pada saat ini dan perjanjiannya tidak diperpanjang lagi oleh Tergugat I, dengan demikian Sebagian dari para Penggugat tidak memiliki lagi hubungan hukum baik dengan Tergugat I maupun dengan tanah yang disewa, oleh karenanya tidak memiliki kedudukan hukum sebagai Penyewa, serta tidak memiliki kewenangan hukum dan hak untuk mengajukan gugatan *a quo*;



ii. Bahwa sebagian dari para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Tergugat I maupun dengan tanah milik Tergugat I berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, dengan demikian sebagian dari para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Tergugat I maupun dengan tanah milik Tergugat I, oleh karenanya tidak memiliki kedudukan hukum sebagai Penyewa, serta tidak memiliki kewenangan hukum dan hak untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa apabila para Penggugat mendapat izin pemakaian dan penggunaan tanah dari Penyewa Asal, maka perbuatan tersebut telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa antara Penyewa dengan Tergugat I, karena larangan tersebut sangat jelas diatur sebagai berikut, "...Pihak Kedua/Penyewa dilarang memindahkan izin pemakaian tanah ketangan orang lain atau dengan cara apapun juga menyerahkan pemakaian tanah ini kepada orang lain tanpa seizin Pihak Pertama..." dengan demikian Penyewa Asal telah melakukan Wanprestasi menurut hukum dan undang-undang terhadap Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga Sebagian dari Penggugat telah memperoleh dan mendapatkan izin pemakaian tanah dari Penyewa asal dengan cara melanggar hukum dan undang-undang, oleh karenanya Batal Demi Hukum, izin pemakaian tanah yang diperoleh Sebagian dari Penggugat dari Penyewa Asal, karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian mengenai "Sebab yang halal" (vide Pasal 1320 KUH);

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil tersebut di atas maka merupakan fakta yuridis bahwa sebagian dari para Penggugat masa sewanya telah berakhir dan sebagian dari para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I maupun tanah milik Tergugat I karena tidak pernah membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat I, sehingga dengan demikian tepatlah para Penggugat bukan merupakan pihak yang memiliki kewenangan hukum dan hak untuk mengajukan gugatan *a quo*, dengan demikian secara hukum Gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, dimana terdapat "*Diskualifikasi in person*" yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu, maka mengakibatkan gugatan tidak sah karena mengandung cacat atau pelanggaran formil, maka gugatan



yang demikian sangat patut dan layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk*);

- b. Penggugat Salah Alamat dan Tidak Tepat Untuk Menarik Tergugat III Sebagai Pihak Dalam Perkara;

Bahwa para Penggugat telah mendalihkan di dalam Gugatannya pada Angka 1, yang antara lain menyatakan, "...Para Penggugat dengan segala hak dan kewajibannya, sejak sekira tahun 1950 adalah para Penyewa, para pemilik izin pemakaian tanah secara tetap, para Penghuni dan para pemilik bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang secara terus menerus mendiami dan melakukan kegiatan usaha di kawasan tanah Kota Bandung, dengan total luas seluruhnya kurang lebih seluas 152.832 m<sup>2</sup>, pada saat itu merupakan kawasan tanah yang dikuasai Pemerintah Kota Bandung..." Artinya secara hukum dasar gugatan para Penggugat adalah Perjanjian Sewa Menyewa antara para Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa apabila merujuk pada Pasal 1338 KUHPerdata yang antara lain menyatakan, "...Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat..." dan Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan, "...Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya..." maka Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud hanya berlaku mengikat bagi para Penggugat dan Tergugat I, sedangkan Tergugat III bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum apapun serta tidak ada kaitannya dengan Tergugat I dan para Penggugat sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Tergugat III, bahkan di dalam Posita Gugatan, para Penggugat tidak mampu dan tidak dapat menguraikan dan menjelaskan satu dalilpun mengenai hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat III maupun peristiwa hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III terhadap para Penggugat, oleh karenanya para Penggugat telah salah dan keliru menarik dan menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam gugatannya;

Bahwa uraian dan dalil tersebut di atas merupakan fakta yuridis bahwa para Penggugat telah salah dan keliru, serta Gugatan para Penggugat telah salah alamat atau *error in persona* dengan menarik



dan menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini, dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa "...Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan, harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara..." Sehingga gugatan seperti ini mengakibatkan Gugatan para Penggugat tidak sah karena mengandung cacat atau pelanggaran formil yaitu Gugatan para Penggugat telah salah alamat atau *error in persona*, oleh karenanya Gugatan yang demikian sangat patut dan layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk*);

II. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):

a. Gugatan para Penggugat sesungguhnya kabur (*obscuur libel*), dan kekaburan atau ketidakjelasan gugatan para Penggugat jelas ditunjukkan dengan tidak jelasnya objek dan subjek gugatan yang menjadikan dasar hukum sehingga mengakibatkan posita dan petitum tidak jelas;

1. Bahwa para Penggugat telah mendalilkan di dalam gugatannya memiliki kedudukan hukum sebagai para Penyewa, para pemilik izin pemakaian tanah secara tetap, namun demikian para Penggugat tidak menyebutkan, menguraikan dan menjelaskan secara terperinci di dalam positanya bahwa kedudukan hukum para Penggugat sebagai para Penyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang mana serta tanah;

2. Bahwa para Penggugat telah mendalilkan di dalam gugatannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun demikian para Penggugat tidak menyebutkan, menguraikan dan menjelaskan secara terperinci Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mana, terhadap tanah yang mana, serta alasan dan dasar instansi terkait menerbitkan IMB, atas dasar hak atas tanah, (seperti adanya sertifikat), atau atas dasar perjanjian sewa menyewa tanah;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas secara hukum Gugatan para Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), oleh karenanya Gugatan para Penggugat telah mengandung cacat formil, dan gugatan yang demikian sangat patut dan layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk*);



3. Bahwa para Penggugat dalam Posita Gugatannya telah mencampur adukan objek gugatan yang menjadi dasar gugatan yaitu: (i). Perjanjian Sewa Menyewa antara para Penggugat dengan Tergugat I, dengan (ii). Perjanjian Kerjasama Nomor: 602.1/913-Huk Tanggal 1 Desember 1992 antara Tergugat I dengan Tergugat III, Tentang Pembangunan/Revitalisasi di Kawasan Jalan Kiaracandong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang, dan Jalan Banten, Bandung, seluas 152.832 m<sup>2</sup>;

Bahwa kedua perjanjian tersebut secara hukum merupakan 2 (dua) perjanjian yang terpisah, berdiri sendiri dan tidak memiliki hubungan hukum diantara keduanya, sehingga Gugatan para Penggugat menjadi kabur karena tidak jelas serta sulit dipahami apa dasar dan objek gugatan para Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil tersebut di atas merupakan fakta yuridis bahwa jelaslah Gugatan para Penggugat tidak jelas dasar gugatan dan objek gugatan yang disengketakan, oleh karenanya Gugatan para Penggugat telah mengandung cacat formil, dan gugatan yang demikian sangat patut dan layak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk*);

b. Terdapat kontradiksi dan pertentangan yang substansi (penting) antara posita dengan petitum yang tidak konsisten sehingga menyebabkan gugatan menjadi kacau dan kabur serta kontradiktif (gelap isinya);

1. Bahwa penguraian posita gugatan para Penggugat tumpang tindih, kabur dan tidak jelas, sehingga Tergugat III sangat kesulitan hanya untuk sekedar memahami maksud dari gugatannya tersebut, dan ternyata pula posita gugatan para Penggugat tidak mendukung apa yang menjadi petitum dari gugatan tersebut, sehingga nyatalah Gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas;

2. Bahwa di dalam Petitum, para Penggugat telah mengajukan permohonan untuk mengabulkan Provisi, namun demikian para Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan alasan dan dasar hukum para Penggugat mengajukan Permohonan Provisi di dalam positanya;

3. Bahwa di dalam Petitum Angka 3 Gugatannya, para Penggugat juga telah memohonkan agar Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun demikian para Penggugat di dalam posita gugatannya sama sekali tidak jelas



menguraikan tentang apa, kenapa dan bagaimana Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada para Penggugat itu terjadi, (mohon untuk diperiksa dan diteliti gugatan para Penggugat dalam surat gugatannya), sebab telah menjadi prinsip hukum bahwa suatu gugatan dan tuntutan harus jelas, spesifik dan tidak kabur, agar seseorang yang dituntut tersebut dapat melakukan pembelaan diri dengan baik, dan seseorang tidak dapat dihukum karena sesuatu alasan dan tuntutan yang kabur dan tidak jelas;

4. Bahwa di dalam Petitum Angka 7 Gugatannya, para Penggugat telah memohon agar menghukum Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng segala kerugian para Penggugat, namun demikian para Penggugat di bagian positanya telah mendalilkan bahwa para Penggugat sebagai Penyewa memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, namun tidak mampu dan tidak dapat menguraikan dan menjelaskan apa yang menjadi dasar timbulnya hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat III, sehingga para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III berdasarkan media apapun, maka secara hukum sangat jelas bahwa Tergugat III sangat tidak patut dan tidak layak untuk dituntut pertanggungjawabannya atas akibat dari pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa antara para Penggugat dengan Tergugat I, hal ini sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1340 yang menyatakan, "...Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara, maka hal-hal yang tidak diuraikan dan tidak dimuat serta tidak dimintakan pada bagian positanya tidak dapat dimintakan pada bagian petitumnya, sehingga pada satu sisi Gugatan para Penggugat dapat dipandang sebagai tidak konsisten bahkan kontradiktif, karena penguraian yang tidak jelas pada bagian posita tetapi dimohonkan pada bagian petitumnya, jelas membuat formulasi gugatan para Penggugat ini menjadi tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*) padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*) agar gugatan



para Penggugat tidak seperti dalam perkara ini menjadi "*obscur libel*". Oleh karenanya sangat patut dan pantas gugatan yang demikian untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima, sebagaimana barometer yang dikutip dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1075 K/Sip/1980 Tanggal 8 Desember 1982, yang menyatakan antara lain, "...Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima...";

Bahwa berdasarkan uraian keseluruhan tersebut di atas, sesuai hukum formil suatu gugatan haruslah jelas dan tegas, Namun Gugatan para Penggugat telah mengandung cacat formil dalam bentuk *obscur libel* (telah bersifat kabur dan tidak jelas) serta tidak konsisten baik antara posita dengan petitumnya, oleh karenanya tidak berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya Tergugat III mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* untuk menolak dan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat terima;

### **Gugatan Rekonvensi Tergugat III:**

Bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi;

Adapun dasar dan alasan Penggugat III Rekonvensi mengajukan dan menandatangani gugatan rekonvensi terhadap para Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat III Rekonvensi mohon terhadap hal-hal yang diuraikan dalam bagian Konvensi di atas, termuat serta terulang dalam bagian Rekonvensi ini sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa Penggugat III Rekonvensi adalah pemegang Hak Guna Bangunan yang syah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atas tanah yang terletak dan setempat dikenal umum dengan Jalan Kiaracandong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten yang seluruhnya berada di wilayah Kotamadya Bandung, dengan total luas 132.942 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang terdiri dari 15 Sertifikat HGB yang seluruhnya atas nama Penggugat III Rekonvensi yaitu: (a). Sertifikat HGB Nomor 192, (b). Sertifikat HGB Nomor 193, (c). Sertifikat HGB Nomor 194, (d). Sertifikat



HGB Nomor 195, (e). Sertifikat HGB Nomor 196, (f). Sertifikat HGB Nomor 197, (g). Sertifikat HGB Nomor 198, (h). Sertifikat HGB Nomor 199, (i). Sertifikat HGB Nomor 200, (j). Sertifikat HGB Nomor 201, (k). Sertifikat HGB Nomor 202, (l). Sertifikat HGB Nomor 203, (m). Sertifikat HGB Nomor 204, (n). Sertifikat HGB Nomor 205, (o). Sertifikat HGB Nomor 206, yang merupakan pecahan dari Sertifikat HGB Nomor 577 Kebon Waru seluas 82.862 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB Nomor 587 Kebon Waru seluas 53.080 m<sup>2</sup>, yang keduanya atas nama Penggugat III Rekonvensi;

3. Bahwa Sertifikat HGB Nomor 577 Kebon Waru dan Sertifikat HGB Nomor 587 Kebon Waru, yang keduanya atas nama Penggugat III Rekonvensi, dan telah dipecah menjadi 15 Sertifikat HGB atas nama Penggugat III Rekonvensi tersebut (dalil angka 2), berasal dari Sertifikat HPL Nomor 57 Kebon Waru seluas 82.862 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HPL Nomor 67 Kebon Waru seluas 53.080 m<sup>2</sup>, yang mana keduanya atas nama Pemerintah Kota Bandung, dimana penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut merupakan tindak lanjut dari Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah kota Bandung dengan Penggugat III Rekonvensi, sesuai Perjanjian kerjasama Nomor: 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992 dan *Addendum* Nomor: 602.1/580-Huk Bulan September 1993 serta *Addendum* kedua tanggal 13 Juni 2008 tentang Pembangunan/Revitalisasi di Kawasan Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten, Bandung, (terhadap kronologi pembuatan perjanjian kerjasama antara Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III konvensi dengan Pemerintah Kota Bandung/Tergugat I Konvensi telah Penggugat III Rekonvensi dalilkan/jelaskan dalam Konvensi di atas yang merupakan satu kesatuan dengan Rekonvensi ini);
4. Bahwa sesuai dengan dalil para Tergugat Rekonvensi di dalam Gugatan Konvensinya bahwa dasar penguasaan tanah/lahan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi adalah surat perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Kota Bandung, sehingga sesuai perjanjian sewa menyewa apabila sewa menyewa telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka secara hukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi haruslah mengosongkan tanah/lahan *a quo*, namun walaupun Pemerintah Kota Bandung, *in casu* Tergugat I Konvensi, telah memberikan surat pemberitahuan dan perintah pengosongan kepada para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi, tetapi para



Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi tidak juga melakukan pembongkaran dan pengosongan terhadap tanah *a quo*;

5. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi yang tidak mau mengosongkan tanah/lahan *a quo*, maka perbuatan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi tersebut dapat di kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang mengakibatkan hak-hak keperdataan atau hak lainnya atas tanah *a quo*, berdasarkan perjanjian kerjasama, dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dirugikan baik secara materiil maupun secara Immateriil, hal mana secara factual tidak dapat melakukan melaksanakan hak dan kewajiban-kewajiban sesuai perjanjian kerjasama yang telah disepakati dengan Pemerintah Kota Bandung, *in casu* Tergugat I Konvensi, yaitu sebagai pelaksana atau pihak yang melaksanakan Pembangunan/Revitalisasi di kawasan Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten seluas 132.942 m<sup>2</sup>, sehingga pelaksanaan program Pemerintah Kotamadya Bandung, *in casu* Tergugat I Konvensi, yaitu Pembangunan/Revitalisasi di wilayah Kiaracondong seluas 132.942 m<sup>2</sup> menjadi terhambat;

6. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi terhadap Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sehingga menimbulkan kerugian baik secara materiil dan immateriil sebagai berikut:

Kerugian materiil:

Bahwa sesuai perjanjian kerjasama maka kewajiban Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah melaksanakan pembangunan/revitalisasi serta penataan di wilayah Kiaracondong, yang antara lain membangun dan menata (i). Perkantoran, (ii). Jasa Layan dan Perdagangan, (iii). Hunian dan Hotel, (iv). Gedung Parkir, (v). Convention Hall, (vi). Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan selanjutnya Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi memiliki hak untuk mengelola kawasan Kiaracondong dengan system bagi hasil dengan Pemerintah Kota Bandung/Tergugat I Konvensi selama 30 (tiga puluh) tahun, yaitu (i). sebesar 76.39 % untuk Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, (ii). sebesar 23,61 % untuk Pemerintah Kotamadya Bandung/Tergugat I Konvensi, namun demikian akibat perbuatan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian materiil bagi



Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan dari pengelolaan kawasan Kiaracondong; Bahwa sesuai perhitungan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi maka sejak tahun 2009 pembangunan harus sudah di mulai, sehingga Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengalami kerugian materiil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan dari pengelolaan kawasan Kiaracondong, berupa penjualan unit-unit Rukan, Townhouse, Apartemen, Office, Mall, Hotel, dan Convention Hall, yang mana jumlah keuntungan tersebut akan terus bertambah hingga putusan perkara *a quo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in krach van gewijsde*) dan dieksekusi atau dilaksanakan, dengan perincian keuntungan sebagai berikut:

**RUKAN**

|                  |     |               |                 |                |
|------------------|-----|---------------|-----------------|----------------|
| JUMLAH UNIT      | 200 |               |                 |                |
| HARGA JUAL       |     | 1.500.000.000 |                 |                |
| RATA2/UNIT       |     |               |                 |                |
| TOTAL HARGA JUAL |     |               | 300.000.000.000 |                |
| PPH 5%           |     |               | 15.000.000.000  |                |
| BPHTB 5%         |     |               |                 |                |
| HPP/UNIT         |     | 800.000.000   |                 |                |
| TOTAL HARGA HPP  |     |               | 160.000.000.000 |                |
| PROFIT           |     |               | 125.000.000.000 | 95.487.500.000 |
|                  |     |               |                 | 95.487.500.000 |

**TOWN HOUSE**

|                  |     |               |                 |                |
|------------------|-----|---------------|-----------------|----------------|
|                  |     |               |                 | MCP            |
| JUMLAH UNIT      | 100 |               |                 |                |
| HARGA JUAL       |     | 1.500.000.000 |                 |                |
| RATA2/UNIT       |     |               |                 |                |
| TOTAL HARGA JUAL |     |               | 150.000.000.000 |                |
| PRH 5%           |     |               | 7.500.000.000   |                |
| BPHTB 5%         |     |               |                 |                |
| HPP/UNIT         |     | 800.000.000   |                 |                |
| TOTAL HARGA HPP  |     |               | 80.000.000.000  |                |
| PROFIT           |     |               | 62.500.000.000  | 47.743.750.000 |
|                  |     |               |                 | 47.743.750.000 |



**APARTEMEN**

|                      |           |           |                 |                 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|
|                      |           |           |                 | MCP             |
|                      | 1500*15*3 |           |                 |                 |
| TOTAL LUAS 3         | 67,500    |           |                 |                 |
| TWR 15 LT            |           |           |                 |                 |
| HARGA JUAL           |           | 9.000.000 |                 |                 |
| RATA2/m <sup>2</sup> |           |           |                 |                 |
| TOTAL HARGA          |           |           | 607.500.000.000 |                 |
| JUAL                 |           |           |                 |                 |
| PPH 5%               |           |           | 30.375.000.000  |                 |
| BPHTB 5%             |           |           |                 |                 |
| HPP/UNIT             |           | 5.000.000 |                 |                 |
| TOTAL HARGA          |           |           | 337.500.000.000 |                 |
| PROFIT               |           |           | 239.625.000.000 | 183.049.537.500 |
|                      |           |           |                 | 183.049.537.500 |

**OFFICE TOWER**

|                      |           |           |                 |                 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|
|                      |           |           |                 | MCP             |
|                      | 2000*15*2 |           |                 |                 |
| TOTAL LUAS 2         | 60,000    |           |                 |                 |
| TWR 15 LT            |           |           |                 |                 |
| HARGA JUAL           |           |           |                 |                 |
| RATA2/m <sup>2</sup> |           | 9,000,000 |                 |                 |
| TOTAL HARGA          |           |           | 540.000.000.000 |                 |
| PPH 5%               |           |           | 27.000.060.000  |                 |
| BPHTB 5%             |           |           |                 |                 |
| HPP/UNIT             |           |           |                 |                 |
| TOTAL HARGA          |           |           | 300.000.000.000 |                 |
| PROFIT               |           |           | 213.000.000.000 | 162.710.700.000 |
|                      |           |           |                 | 162.710.700.000 |

**SHOPPING MALL**

|                      |          |            |                   |                 |
|----------------------|----------|------------|-------------------|-----------------|
|                      | 15000*3* |            |                   |                 |
| TOTAL LUAS 3LT       | 45.000   |            |                   |                 |
| HARGA JUAL           |          | 25.000.000 |                   |                 |
| RATA2/m <sup>2</sup> |          |            |                   |                 |
| TOTAL HARGA          |          |            | 1.125.000.000.000 |                 |
| PPH 5%               |          |            | 56.250.000.000    |                 |
| BPHTB 5%             |          |            |                   |                 |
| HPP/UNIT             |          | 8.000.000  |                   |                 |
| TOTAL HARGAHPP       |          |            | 360.000.000.000   |                 |
| PROFIT               |          |            | 708.750.000.000   | 541.414.125.000 |
|                      |          |            |                   | 541.414.125.000 |



**PENDAPATAN SELAMA JANUARI 2009 s/d OKTOBER 2011 (1020 Hari)**

**HOTEL**

|                                |     |         |                                  |                |
|--------------------------------|-----|---------|----------------------------------|----------------|
| KAMAR                          |     |         |                                  | MCP            |
|                                |     |         | 800.000 x 200 x<br>75% x 1020 hr |                |
| JUMLAH KAMAR                   | 200 |         |                                  |                |
| HARGA JUAL<br>RATA2/KAMAR/HARI |     | 800.000 |                                  |                |
| TOTAL HARGA JUAL               |     |         | 122.400.000.000                  |                |
| PB1                            |     |         |                                  |                |
| HPP                            |     | 200.000 |                                  |                |
| TOTAL HARGA HPP                |     |         | 30.600,000,000                   |                |
| PROFIT                         |     |         | 91.800,000,000                   |                |
| PPH BADAN 25%                  |     |         | 22.950,000,000                   |                |
| PROFIT SETELAH<br>PAJAK        |     |         | 68.850,000,000                   | 52.594,515,000 |
|                                |     |         |                                  | 52.594,515,000 |

**PENDAPATAN SELAMA 1020 HARI**

**CONVENTION HALL (MEETING DAN ACARA)**

|                          |             |  |                      |                |
|--------------------------|-------------|--|----------------------|----------------|
|                          |             |  |                      | MCP            |
|                          |             |  | 10.000.000 x 1020 hr |                |
| PENDAPATAN<br>RATA2/HARI | 100.000.000 |  |                      |                |
| TOTAL<br>PENDAPATAN      |             |  | 102.000.000.000      |                |
| HPP                      | 30.000.000  |  |                      |                |
| TOTAL HARGA<br>HPP       |             |  | 30.600.000.000       |                |
| PROFIT                   |             |  | 71.400.000.000       | 54.542,460,000 |
|                          |             |  |                      | 54.542,460,000 |

**GEDUNG PARKIR**

|                          |            |  |                   |        |
|--------------------------|------------|--|-------------------|--------|
|                          |            |  |                   | MCP    |
|                          |            |  | 5000000 x 1020 hr | 76.39% |
| PENDAPATAN<br>RATA2/HARI | 50.000.000 |  |                   |        |
| TOTAL<br>PENDAPATAN      |            |  | 51.000.000.000    |        |



|              |            |                |  |
|--------------|------------|----------------|--|
| PEMBAGIAN KE |            |                |  |
| PEMKO 10%    |            |                |  |
| HPP          | 10.000.000 |                |  |
| TOTAL HARGA  |            | 10.200.000.000 |  |
| HPP          |            |                |  |
| PROFIT       |            | 40.800.000.000 |  |
|              |            |                |  |

Sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas Total Kerugian Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sejak tahun 2009 hingga Oktober 2011 (34 Bulan) sehubungan dengan tidak berjalannya pelaksanaan peremajaan di wilayah Kiaracondong adalah:

**MATERIIL**

|                              | MCP               |
|------------------------------|-------------------|
| PENJUALAN RUKAN              | 95.487.500.000    |
| PENJUALAN TOWNHOUSE          | 47.743.750.000    |
| PENJUALAN APARTEMEN          | 183.049.537.500   |
| PENJUALAN OFFICE TOWER       | 162.710.700.000   |
| PENJUALAN MALL               | 541.414.125.000   |
| PENDAPATAN HOTEL             | 52.594.515.000    |
| PENDAPATAN CONVENTION HALL   | 54.542.460.000    |
| GEDUNG PARKIR                | 31.167.120.000    |
| PAJAK FBI DARI USAHA KAWASAN |                   |
| TOTAL                        | 1.168.709.707.500 |

(satu triliun seratus enam puluh delapan milyar tujuh ratus sembilan juta tujuh ratus tujuh ribu lima ratus rupiah);

Kerugian Immateriil:

Karena Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi merupakan Investor, maka yang sangat diutamakan adalah kepercayaan dari pihak lain dan pemerintah daerah yang sangat dibutuhkan, maka dengan terhambatnya pembangunan tersebut telah menimbulkan hilangnya kepercayaan dari Pemerintah Kota Bandung serta Investor-investor lainnya yang akan menanamkan modalnya pada pembangunan ini, serta telah tercemarnya nama baik serta reputasi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, yang telah dirintis oleh Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi selama bertahun-tahun, dan mengingat kerugian imateriil sangat sulit untuk mengukurnya dalam bentuk uang, namun cukuplah kiranya apabila ditentukan secara simbolis setara dengan Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah);



Dan selanjutnya mohon agar para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi tersebut secara tunai dan sekaligus;

7. Bahwa untuk menghindari kerugian-kerugian yang mungkin akan dialami lebih lanjut dan untuk menjamin pemenuhan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi atas putusan ini, maka Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap harta benda milik para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi, berupa benda bergerak maupun benda tidak yang mana Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi akan mengajukan permohonannya secara tersendiri kepada Majelis Hakim;
8. Bahwa untuk melindungi Gugatan Rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi agar dapat dilaksanakan dan atau untuk menjamin agar para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi secara sukarela melaksanakan putusan atas gugatan ini, maka tidak berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
9. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi *a quo* didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain berupa Verzet, Banding dan Kasasi;

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

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama beserta Addendum Perjanjian Kerjasama antara Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dengan Pemerintah Kota Bandung/Tergugat I Konvensi adalah sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perjanjian Kerjasama Nomor 602.1/913-Huk tanggal 1 Desember 1992;
- b. *Addendum* Perjanjian Kerjasama Nomor 602.1/580-Huk Bulan September 1993;
- c. *Addendum* Kedua Nomor 601/1174-HUK.HAM/2008 tanggal 13 Juni 2008;
3. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil secara sekaligus sebesar Rp1.168.709.707.500,- (satu triliun seratus enam puluh delapan milyar tujuh ratus sembilan juta tujuh ratus tujuh ribu lima ratus rupiah) kepada Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan menyatakan jumlah keuntungan ini akan terus bertambah hingga putusan perkara *a quo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in krach van gewijsde*) dan dieksekusi;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil secara sekaligus sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah) kepada Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
6. Menetapkan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta benda milik para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi, berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dan memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung untuk menjalankan atau melaksanakan Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*);
7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah diletakkan atas harta benda milik para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi;
8. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit Voorbaar Bij Voorraad*), walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

Hal. 54 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum para Penggugat/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor: 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg tanggal 27 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Mempertahankan putusan sela dalam Provisi Nomor: 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg. Tanggal 19 Januari 2012;

II. Dalam Konvensi:

1. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya;

2. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materil kepada para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);
- Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

III. Dalam Rekonvensi:

1. Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi wanprestasi/ingkar janji;
- Menyatakan putus hubungan sewa menyewa antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi;
- Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun di atasnya dalam waktu 5 (lima) Tahun setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya;

Hal. 55 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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)



2. Gugatan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

IV. Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara Rp2.272.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III dan Tergugat I, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor: 474/Pdt/2012/PT.BDG tanggal 7 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding/para Terbanding, semula Tergugat III, dan Tergugat I serta dari para Terbanding/para Pembanding, semula para Penggugat II, III, IV, V, VII, IX, X, XIII, XV, XVI, XVII, XIX, XX, XXIII, XXIV, XXV tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 27 Juni 2012 Nomor: 382/Pdt.G/2011/PN.BDG. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari para Pembanding semula para Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Pembanding semula para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi/ingkar janji;
- Menyatakan putus hubungan sewa-menyewa antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi;



- Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun di atasnya;

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya;

2. Gugatan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/Terbanding dan turut Terbanding pada tanggal 1 Maret 2013 dan 7 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat IX diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Maret 2013 dan oleh Terbanding/Penggugat XVIII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor: 23/Pdt/KS/2013/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Maret 2013 dan tanggal 2 April 2013;;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Penggugat IX dan XVIII/Terbanding dan turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I, II/Pembanding dan turut Terbanding/Tergugat I dan II pada tanggal 4 April 2013;
2. Termohon Kasasi III/Pembanding I/Tergugat III pada tanggal 15 April 2013;
3. Turut Termohon Kasasi/Terbanding dan Turut Terbanding/Penggugat I s/d VIII, Penggugat X s/d XVII, Penggugat XIX s/d XXV pada tanggal 10 Mei 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I, III dan Turut Termohon Kasasi II/para Pembanding/Tergugat I, III dan Penggugat II mengajukan jawaban



memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal tanggal 26 April 2013, tanggal 3 Mei 2013 dan 21 Mei 2013;

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 I dan II/Penggugat IX dan Penggugat XVIII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

**Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat IX**

Keberatan pertama:

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada bagian "dalam provisi" halaman 7 Putusan No. 474/Pdt/2012/PT.Bdg tertanggal 7 Desember 2012 yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa Majelis Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan provisi untuk sebahagian dari para Penggugat, dengan pertimbangan bahwa permohonan provisi mengenai penundaan pembongkaran dan pengosongan tanah di kawasan Kiaracondong, Jalan Jakarta, dan Jalan Karawang adalah sudah termasuk pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama pokok perkara oleh karenanya putusan Hakim tingkat pertama dalam provisi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi berpendapat permohonan provisi dari para Penggugat haruslah ditolak";

telah bertentangan dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, dimana di dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2008, halaman 87 huruf AE jelas disebutkan bahwa putusan provisi dilakukan terhadap suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. Dalam hukum Acara Perdata juga dijelaskan bahwa Putusan Provisi atau Provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan Provisi dijatuhkan oleh karena



segera harus diambil tindakan (Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju, Cet ke-X, 2005, hlm. 46-57,106-107);

2. Justru pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung dalam Putusan Provisionil No. 382/Pdt.G/2011/PN. Bdg tertanggal 19 Januari 2012 yang kemudian dipertahankan di dalam Putusan (akhir) Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg tertanggal 27 Juni 2012 telah tepat dan berdasar hukum serta telah menerapkan hukum berdasarkan fakta serta alat bukti yang terungkap dalam persidangan, dimana pada halaman 33 alinea 2 dan 3 Putusan Provisionil Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg tertanggal 19 Januari 2012 telah tepat dipertimbangkan hal sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa para Penggugat menolak Perintah Pengosongan/Pembongkaran Bangunan dengan alasan bahwa para Penggugat adalah sebagai penghuni yang sah atas dasar sewa menyewa dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan para Penggugat tersebut didasarkan pada adanya hubungan hukum yang sah yang menjadi pokok sengketa antara para Penggugat dengan Tergugat I maka perintah pengosongan/pembongkaran bangunan tersebut tidak dapat dilakukan sebelum pokok sengketa diputuskan dalam putusan akhir;

3. Berdasarkan fakta-fakta serta alat-alat bukti yang telah terungkap dalam persidangan, terbukti bahwa dengan terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya yang selama ini didiami Pemohon Kasasi berikut ribuan karyawannya, telah terdapat keadaan mendesak agar pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya terlebih dahulu ditunda atau dihentikan, karena:

terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya terkesan kuat semata-mata karena adanya kerjasama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi III tanpa mempertimbangkan keberadaan Pemohon Kasasi dan warga masyarakat Kiaracandong pada umumnya;

berkenaan dengan Pemohon Kasasi, antara lain terhadap fisik bangunan pabrik masih memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan kegiatan



usaha yang masih memiliki izin-izin usaha lainnya, demikian halnya sebagian masih dalam status sewa dan izin tetap yang belum berakhir yang harus mendapatkan jaminan hukum;

- belum adanya kawasan/lahan pengganti yang memadai untuk sarana perusahaan/pabrik antara lain terdapatnya mesin-mesin berat yang tidak mudah dapat dipindahkan;
  - terdapat keresahan baik bagi Pemohon Kasasi, bagi tenaga kerja yang bekerja pada Pemohon Kasasi, maupun bagi warga masyarakat di kawasan Kiaracandong dan sekitarnya, yang dikhawatirkan akan muncul bentuk upaya yang destruktif selain langkah konstruktif, gejala sosial baik vertikal maupun horizontal, gangguan ketertiban dan keamanan. Dengan terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya yang selama ini didiami Pemohon Kasasi berikut karyawannya menyebabkan ribuan tenaga kerja telah beberapa kali mendatangi dan berdemonstrasi berunjuk rasa pada kantor Termohon Kasasi I menentang upaya pengosongan dan/atau pembongkaran di kawasan Kiaracandong dan sekitarnya;
4. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada bagian "dalam provisi" halaman 7 Putusan No. 474/Pdt/2012/PT.Bdg tertanggal 7 Desember 2012 tersebut jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat sangat salah dalam memahami apa yang dimaksud dengan Putusan Provisi atau Putusan Provisionil. Kesalahan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam pertimbangan hukumnya ini sangat memprihatinkan karena ternyata perkembangan hukum di Indonesia tidak bergerak ke arah yang lebih maju, karena itu pertimbangan hukum tersebut yang jelas telah melanggar hukum yang berlaku itu haruslah dibatalkan;
5. Demikian halnya, Permohonan Provisi yang telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi tidaklah termasuk kedalam pokok perkara sebagaimana yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, halmana permohonan provisi yang dimohonkan Pemohon Kasasi dilakukan terhadap suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Pemohon Kasasi, Permohonan Provisi yang telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi pada pokoknya merupakan permohonan untuk dilakukan tindakan sementara yang dapat diputus dalam putusan sela (provisional) atas pembongkaran yang akan dilakukan oleh Termohon

Hal. 60 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



Kasasi I sedangkan permohonan yang dimohonkan Pemohon Kasasi pada bagian pokok perkara yang dapat diputus oleh putusan akhir pada pokoknya untuk menyatakan perbuatan-perbuatan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi III merupakan perbuatan kesewenang-wenangan (*willekuur*) dan penyalahgunaan kekuasaan (*misbruik van mach detournement de povoir*) yang dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechmatige overheids daad*) demikian halnya perbuatan Termohon Kasasi III yang dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan bagi Pemohon Kasasi serta menghukum untuk membayar kerugian serta menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kerjasama dan *Addendum* Kedua atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi III dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Termohon Kasasi III;

#### Keberatan Kedua

Jawaban Termohon Kasasi I dalam Rekonvensi (halaman 43) Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg menyatakan:

2. Bahwa Tanah yang terletak di Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan meter persegi) adalah aset Pemerintah Kota Bandung (Penggugat DR/Tergugat I DK) sebagaimana terbukti tercatat dalam sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 5 Kelurahan Kebon Waru dan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Kebon Waru atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;

Pada sisi lain dalam jawaban Termohon Kasasi tersebut (Halaman 31 Putusan PN tersebut) menyatakan:

Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Maret 1992 pemerintah Kota Madya DT. II Bandung telah melakukan Penunjukan kepada PT. Megachandra Purabuana sebagai pelaksana Peremajaan Daerah Kiaracondong sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan Walikota Madya Kepala daerah Tingkat II Bandung No. 224 Tahun 1992 tentang Penunjukan PT. Megachandra Purabuana sebagai pelaksana Peremajaan Daerah Kiaracondong Bandung seluas 152.832 m<sup>2</sup>, tanggal 27 Maret 1992. Dari dalil-dalil di atas, maka terdapat selisih yaitu:

- Perjanjian kerja sama : 152.832 m<sup>2</sup>;
- Memiliki Aset : 135.942 m<sup>2</sup>;
- Selisih : 16.890 m<sup>2</sup>;

Hal. 61 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena adanya selisih seluas 16.890 m<sup>2</sup>;

Kerjasama tersebut di atas telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdara yaitu tentang objek perjanjian;

Keberatan ketiga:

Bahwa Termohon Kasasi I mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Butir 3 (halaman 24/Putusan Pengadilan Negeri Bandung) sebagai berikut:

3. Bahwa selanjutnya terdapat pula para Penggugat yang tidak tercatat sebagai penyewa kepada Pemerintah Kota Bandung, dimana para Penggugat tersebut yaitu:

3.1. Samuel Moeloek;

3.2. Kerry Budihardja;

3.3. Yunus Senjaya Sutanto (Pemohon Kasasi I);

3.4. Lenny Ambardy dan seterusnya;

Bahwa Pemohon Kasasi I, benar tidak tercatat sebagai penyewa sesuai Daftar: Tanah Pemerintah Daerah Tingkat II Bandung di Kawasan Jl. Kiaracondong Bandung tahun 1997, juga nama orangtua kami tidak ada disana:

Tetapi karena kami menerima:

1) Surat Walikota Bandung No. 640/2115 DPKAD dan No. 640/2116 DPKAD, Perihal peringatan Pengosongan/Pembongkaran bangunan 31 Agustus 2010;

2) Surat Walikota Bandung No. 640/2638-DPKAD dan No. 640/2639 DPKAD, perihal Peringatan Kedua Pengosongan/Pembongkaran Bangunan Tanggal 7 Oktober 2010;

3) Surat Walikota Bandung No. 640/2389 - DPKAD dan No.640/2390 DPKAD, perihal Peringatan Ketiga Pengosongan/Pembongkaran Bangunan Tanggal 23 Juni 2011 (Halaman 26 Putusan Pengadilan Negeri Bandung);

Kami tidak mengerti logika Termohon Kasasi I, Pada satu sisi kami (atau lebih tepatnya orangtua kami) tidak tercatat sebagai penyewa di bagian Sewa Tanah kantor Termohon Kasasi I, tetapi pada sisi lain kami menerima Surat Perintah Pengosongan;

Keberatan keempat:

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang kami maksudkan adalah terbitnya surat peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracondong dan sekitarnya dimana hal tersebut

Hal. 62 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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)



timbul akibat dari adanya kerjasama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II yaitu:

1. Perjanjian Kerja Sama pembangunan/renovasi di kawasan Jalan Kiaracondong Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten Bandung seluas 152.832 m<sup>2</sup> No. 602.1/913-huk tertanggal 1 Desember 1992 antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III;
2. Surat Keputusan No. 224 tertanggal 27 Maret tahun 1992 mengenai penunjukan Termohon Kasasi III sebagai pelaksana peremajaan daerah kawasan tanah Kiaracondong;
3. *Addendum* Kedua No. 601/1174-Huk-Ham/2008 tertanggal 13-06-2008 atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi III dimana luas objeknya sekarang ini adalah 132.942 m<sup>2</sup> (Rekonvensi Tergugat III asal/Termohon Kasasi III halaman 95 Putusan PN. Bandung);

Di atas telah kami bahas bahwa objek perjanjiannya adalah tidak sah, karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Karena perjanjian asal/awal tidak sah, maka menurut hemat kami *Addendum* Kedua No. 601/1174/Huk-Ham/2008 tertanggal 13-06-2008 adalah juga tidak sah. Kemudian menurut hemat kami, *Addendum* Kedua No. 601/1174-Huk-Ham/2008 tersebut melanggar undang-undang yaitu:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, dimana Pasal 22 nya menyatakan:

Bagian Keempat

Persekongkolan

Pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untuk mengatur atau menentukan pemenang tender sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat, dikutip dari Website:

2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 6 tahun 2006 diundangkan tanggal 14 Maret 2006, Pasal 29 ayat (2) menyatakan: Penetapan mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna dilaksanakan melalui tender dengan mengikut sertakan sekurang-kurangnya lima peserta/peminat. Dikutip dari website;
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Hal. 63 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



Pasal 41

- (1) Penetapan Mitra Bangun Guna Serah dilaksanakan melalui tender/lelang dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5 (lima) peserta/peminat. Dikutip dari buku terbitan CV Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta 2007 hal 26;
4. Peraturan pemerintah RI Nomor 50 tahun 2007 tentang Tata Cara pelaksanaan kerjasama daerah

Bab VIII

Berakhirnya Kerja Sama Daerah

Kerjasama daerah berakhir apabila:

- c. Terdapat perubahan mendasar yang mengakibatkan perjanjian kerjasama tidak dapat dilaksanakan;
- d. salah satu pihak tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan perjanjian;
- e. dibuat perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama;
- f. muncul norma baru dalam peraturan perundang-undangan;
- g. Dan seterusnya;

Dikutip dari Buku Perundangan tentang Otonomi Daerah halaman 399 Penerbit Pustaka Yustisia Cetakan pertama 2010;

Karena alasan-alasan di atas maka Pemutusan Hubungan Kerja sama oleh Termohon Kasasi I No. 602.1/SK 469-Bag.Huk 1998 tanggal 9 September 1998 adalah sah menurut hukum;

Dan

Addendum kedua Perjanjian Kerja Sama No. 601/1174 Huk HAM/2008 tanggal 13-6-2008, adalah tidak sah, karena tidak ditenderkan;

Dalam Provisi telah kami bahas bahwa obyek perjanjiannya adalah tidak sah karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdata tentang Syarat sahnya suatu perjanjian dan Pasal 29 ayat 5 PPRI No. 6 Tahun 2006 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Pasal 41 ayat 7, dan dalam;

Lampiran: Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 tanggal 21 Maret 2007, tentang:

4. Bangun Guna Serah:

- 4d. Persyaratan Pelaksanaan Bangun Guna Serah;
- 2) Pemerintah Daerah memiliki tanah yang belum dimanfaatkan;

Hal. 64 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Dikutip dari Buku: Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah - Penerbit CV. Novindo Pustaka Mandiri Jakarta 2007);

Bahwa selanjutnya: Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tersebut:

## Bagian Keenam

### Bangun Guna Serah

Pasal 40 ayat (2) menyatakan:

Bangun Guna Serah barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan Kepala Daerah. Karena alasan di atas maka, Pihak yang menandatangani dalam Perjanjian Kerjasama *Addendum* Kedua No.601/1174-Huk-Ham/2008 tertanggal 13 Juni 2008 adalah Pengelola/Sekretaris Daerah, Bukan Termohon Kasasi Walikota Kepala Daerah Kota Bandung;

Karena itu Perjanjian Kerjasama Nomor 601/1174-Huk-Ham/2008 tertanggal 13 Juni 2008 tersebut tidak sah/batal demi hukum;

Bahwa Termohon Kasasi I, pada tahun 2006, dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah RI Nomor 6 tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006 di Media Massa yang terbit di Bandung seperti Harian Umum Pikiran Rakyat, Gala Media dll, tentang "menghentikan terlebih dahulu peralihan status tanah milik Kota Bandung, seperti Daerah Pemukiman di Sukaluyu, karena adanya aturan tentang tender tersebut. Penjelasan Termohon Kasasi I pada saat itu adalah: Tanahnya milik Pemerintah Kota Bandung, sedang bangunannya milik Penghuni Pemilik Bangunan. Biar pun pemilik bangunan yang mengajukan permohonan untuk membeli tanah tersebut, tetapi apabila Pemenang tender adalah orang lain yang notebene bukan pemilik bangunan, maka pemilik bangunan tidak akan menerima tanah tersebut dimiliki orang lain atau orang lain tersebut akan mengajukan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bandung;

Pemohon Kasasi I ingat sekali masalah ini, sebab ada teman, yang baru membeli Bangunan di Daerah Sukaluyu tersebut, semua meminta bantuan untuk mengurus pembelian Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung seluas ±140 m<sup>2</sup>, dan sampai sekarang tidak dapat membeli tanah tersebut, karena aturan tender ini. Karena alasan-alasan di atas, maka terbukti bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan Perbuatan

Hal. 65 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

#### 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

Melawan Hukum terhadap Pemohon Kasasi I. Bahwa Pemohon Kasasi sejak dari tahun 1992 sampai sekarang tanggal 27 Maret 2013 (21 tahun) telah mengalami kerugian materil dan immaterial akibat perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon III, dimana kerugian Immaterial saja, kalau dinilai dengan uang adalah sebesar Rp50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah). Dan kerugian immaterial tidak perlu dirinci satu per satu;

Keberatan kelima;

Bahwa Termohon Kasasi III dalam butir 2 halaman 94 Putusan Pengadilan Negeri Bandung menyatakan:

1. Bahwa Penggugat III Rekonvensi adalah pemegang Hak Guna Bangunan yang syah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atas tanah yang terletak dan setempat dikenal umum dengan Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten yang seluruhnya berada di wilayah Kotamadya Bandung, dengan total luas 132.942 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan yang terdiri dari 15 sertifikat HGB yang seluruhnya atas nama Penggugat III Rekonvensi yaitu:

- a. Sertifikat HGB No.192;
- b. Sertifikat HGB No.193;
- c. Sertifikat HGB No.194;
- d. Sertifikat HGB No.195;
- e. Sertifikat HGB No.196;
- f. Sertifikat HGB No.197;
- g. Sertifikat HGB No.198;
- h. Sertifikat HGB No.199;
- i. Sertifikat HGB No.200;
- j. Sertifikat HGB No.201;
- k. Sertifikat HGB No.202;
- l. Sertifikat HGB No.203;
- m. Sertifikat HGB No.204;
- n. Sertifikat HGB No.205;
- o. Sertifikat HGB No.206;

Pada sisi lain, Termohon Kasasi I mendalilkan Rekonvensinya dalam Butir 2 (halaman 43-44 Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut);

Hal. 66 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



2. Bahwa tanah yang terletak di Jl. Kiaracondong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten seluas  $\pm$  135.942 m<sup>2</sup> adalah aset Pemerintah Kota Bandung (Penggugat DR/Tergugat I DK);

Bahwa dari dalil Termohon Kasasi I dan III di atas terdapat selisih luas

Termohon Kasasi I seluas 135.942 m<sup>2</sup>;

Termohon Kasasi II seluas 132.942 m<sup>2</sup>;

Selisih 3.000 m<sup>2</sup>;

Karena alasan di atas, maka terdapat perbedaan luar objek seluas 300 m<sup>2</sup> sehingga Rekonvensi Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III adalah seharusnya ditolak karena *obscuur libels*;

Selanjutnya:

Bahwa Termohon Kasasi III menyatakan:

d. Sertifikat HGB No. 195, termasuk perkara dalam perkara ini, tetapi Dalam daftar Bukti yang diajukan Termohon Kasasi III (halaman 153 Putusan PN. Bandung tersebut);

T-III-15 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 194 tanggal 2 Juli 1994 Kelurahan Kebon Waru, Kec. Batununggal Kodya Bandung wilayah Karees Jawa Barat (Jl. Jakarta) gambar situasi No. 4916/1994 tanggal 17 Juni 1994, luas 8600 m<sup>2</sup>. Seharusnya lanjutannya adalah SHGB No. 195 tetapi:

T-III-16 Sertifikat Hak Guna bangunan No. 196 tanggal 2 Juli 1994 dan seterusnya;

Bahwa Pemohon Kasasi I telah memeriksa dalam Akta Bukti Tambahan yang diajukan oleh Termohon Kasasi III tanggal 8 Maret 2012, yang diajukan Termohon Kasasi III, hasilnya, memang tidak diajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 195 tersebut, jadi bukan kesalahan ketik oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bandung;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 195 tersebut (sesuai Peta Lampiran keputusan Walikota Bandung 1998, adalah Tanah Pemohon Kasasi I (terlampir);

#### **Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II/Penggugat XVIII:**

Keberatan pertama;

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada bagian "dalam provisi" halaman 7 Putusan No. 474/Pdt/2012/PT.Bdg tertanggal 7 Desember 2012 yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa Majelis Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan



provisi untuk sebahagian dari para Penggugat, dengan pertimbangan bahwa permohonan provisi mengenai penundaan pembongkaran dan pengosongan tanah dikawasan Kiaracondong, Jalan Jakarta, dan Jalan Karawang adalah sudah termasuk pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama pokok perkara oleh karenanya putusan Hakim Tingkat pertama dalam provisi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi berpendapat permohonan provisi dari para Penggugat haruslah ditolak";

telah bertentangan dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, dimana di dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2008, halaman 87 huruf AE jelas disebutkan bahwa putusan provisi dilakukan terhadap suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. Dalam hukum Acara Perdata juga dijelaskan bahwa Putusan Provisi atau Provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan Provisi dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan (Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju, Cet ke-X, 2005, hlm. 46-57, 106-107);

2. Justru pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung dalam Putusan Provisionil No. 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg tertanggal 19 Januari 2012 yang kemudian dipertahankan di dalam Putusan (akhir) Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 382/Pdt.G/2011/PN.Bdg tertanggal 27 Juni 2012 telah tepat dan berdasar hukum serta telah menerapkan hukum berdasarkan fakta serta alat bukti yang terungkap dalam persidangan, dimana pada halaman 33 alinea 2 dan 3 Putusan Provisionil Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 382/Pdt.G/2011/PN. Bdg tertanggal 19 Januari 2012 telah tepat dipertimbangkan hal sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa para Penggugat menolak Perintah Pengosongan/Pembongkaran Bangunan dengan alasan bahwa para Penggugat adalah sebagai penghuni yang sah atas dasar sewa menyewa dengan Tergugat I;

Hal. 68 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



Menimbang, bahwa oleh karena keberatan para Penggugat tersebut didasarkan pada adanya hubungan hukum yang sah yang menjadi pokok sengketa antara para Penggugat dengan Tergugat I maka perintah pengosongan/pembongkaran bangunan tersebut tidak dapat dilakukan sebelum pokok sengketa diputuskan dalam putusan akhir";

3. Berdasarkan fakta-fakta serta alat-alat bukti yang telah terungkap dalam persidangan, terbukti bahwa dengan terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya yang selama ini didiami turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi berikut ribuan karyawannya, telah terdapat keadaan mendesak agar pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya terlebih dahulu ditunda atau dihentikan, karena:

- > terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya terkesan kuat semata-mata karena adanya kerjasama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II tanpa mempertimbangkan keberadaan Pemohon Kasasi II dan warga masyarakat Kiaracandong pada umumnya;
- > berkenaan dengan Pemohon Kasasi, antara lain terhadap fisik bangunan pabrik masih memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan kegiatan usaha yang masih memiliki izin-izin usaha lainnya, demikian halnya sebagian masih dalam status sewa dan izin tetap yang belum berakhir yang harus mendapatkan jaminan hukum;
- > belum adanya kawasan/lahan pengganti yang memadai untuk sarana perusahaan/pabrik antara lain terdapatnya mesin-mesin berat yang tidak mudah dapat dipindahkan;
- > terdapat keresahan baik bagi Pemohon Kasasi II, bagi tenaga kerja yang bekerja pada Pemohon Kasasi, maupun bagi warga masyarakat di kawasan Kiaracandong dan sekitarnya, yang dikhawatirkan akan muncul bentuk upaya yang destruktif selain langkah konstruktif, gejolak sosial baik vertikal maupun horizontal, gangguan ketertiban dan keamanan. Dengan terbitnya Surat Peringatan I, II dan III untuk pembongkaran dan pengosongan terhadap kawasan tanah Kiaracandong dan sekitarnya yang selama ini didiami Pemohon Kasasi II berikut karyawannya menyebabkan ribuan tenaga kerja telah beberapa kali mendatangi dan

Hal. 69 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



berdemonstrasi/berunjuk rasa pada kantor Termohon Kasasi I menentang upaya pengosongan dan/atau pembongkaran di kawasan Kiaracondong dan sekitarnya;

4. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada bagian "dalam provisi" halaman 7 Putusan No. 474/Pdt/2012/PT.Bdg tertanggal 7 Desember 2012 tersebut jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sangat salah dalam memahami apa yang dimaksud dengan Putusan Provisi atau Putusan Provisionil. Kesalahan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukumnya ini;

Sangat memprihatinkan karena ternyata perkembangan hukum di Indonesia tidak bergerak ke arah yang lebih maju, karena itu pertimbangan hukum tersebut yang jelas telah melanggar hukum yang berlaku itu haruslah dibatalkan;

5. Demikian halnya, Permohonan Provisi yang telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi II tidaklah termasuk kedalam pokok perkara sebagaimana yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, halmana permohonan provisi yang dimohonkan Pemohon Kasasi II dilakukan terhadap suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Pemohon Kasasi II, Permohonan Provisi yang telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi II pada pokoknya merupakan permohonan untuk dilakukan tindakan sementara yang dapat diputus dalam putusan sela (provisional) atas pembongkaran yang akan dilakukan oleh Termohon Kasasi II sedangkan permohonan yang dimohonkan Pemohon Kasasi II pada bagian pokok perkara yang dapat diputus oleh putusan akhir pada pokoknya untuk menyatakan perbuatan-perbuatan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II merupakan perbuatan kesewenang-wenangan (*willekuur*) dan penyalahgunaan kekuasaan (*misbruik van mach detournement de pvoir*) yang dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechmatige overheids daad*) demikian halnya perbuatan Termohon Kasasi I yang dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan bagi Pemohon Kasasi II serta menghukum untuk membayar kerugian serta menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kerjasama dan Adendum Kedua atas Surat Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi I (dengan Termohon Kasasi II dan menyatakan tidak mempunyai



kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama turut Termohon Kasasi;

Keberatan kedua:

1. Bahwa sesuai Dalil Termohon Kasasi I di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 382/Pdt.G/2011/PN.BDG, dihalaman 44, butir 3 C menyatakan:

Bahwa pada tanggal 27 Maret 1992, Kotamadya DT II Bandung telah melakukan penunjukan kepada PT. Megachandra Purabuana (Tergugat III DK) sebagai pelaksana Peremajaan Daerah Kiaracondong sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan Walikota Bandung Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 224 Tahun 1992, tentang Penunjukan PT. Megachandra Purabuana/Tergugat III DK) sebagai pelaksana Peremajaan Daerah Kiaracondong Bandung, seluas 15.832 m<sup>2</sup>, tanggal 27 Maret 1992;

Kemudian dalam halaman 43, Putusan PN Bandung tersebut:

Dalam Rekonvensi: Butir 2;

2. Bahwa Tanah yang terletak di Jalan Kiaracondong, Jalan Jakarta, Jalan Karawang dan Jalan Banten seluas ± 135.942 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) adalah aset Pemerintah Kota Bandung (Penggugat DR/Tergugat I DK) sebagaimana terbukti tercatat dalam sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 5 Kelurahan Kebon Waru dan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Kebon Waru atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung (Penggugat Dalam Rekonvensi selanjutnya disebut Penggugat DR dan Tergugat I dalam Konvensi selanjutnya disebut Tergugat I DK);

Dari dalil di atas jelas terdapat selisih luas, yaitu:

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Perjanjian kerjasama | : 152.832 m <sup>2</sup> ; |
| Memiliki Aset        | : 135.942 m <sup>2</sup> ; |
| Selisih luas         | : 16.890 m <sup>2</sup> ;  |

Karena adanya selisih luas tersebut di atas, seluas 16.890 m<sup>2</sup>, maka menurut Pasal 1320 KUHPerdara, mengenai Objek Perjanjian, maka Surat Keputusan No. 224 Tahun 1992, tanggal 27 Maret 1992 yo Perjanjian Kerjasama Nomor: 602.1/913.HUK, tanggal 1 Desember 1992, adalah Tidak Sah/Batal Demi Hukum;



Menurut Prof. R. Subekti. SH., tentang Pasal 1320 KUHPerdata dalam Perkuliahan di Universitas Katolik Parahyangan dan Buku Beliau, Pokok-pokok Hukum Perdata, adalah sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdata adalah tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, yaitu ada:

1. Subjek Hukum;
2. Objek;
3. Causa yang Halal;
4. Tidak melanggar Undang-undang Norma Hukum dan Kepatutan;

Sedangkan Pasal 1266 KUHPerdata disebut Syarat Batal, yang dibagi 2, yaitu:

1. Perjanjian yang Batal Demi Hukum;
2. Perjanjian yang Dapat Dibatalkan;

Adapun Perjanjian yang Batal Demi Hukum adalah Perjanjian yang tidak memenuhi Syarat Pasal 1320 KUHPerdata di atas/Perjanjian yang tidak sah;

Kemudian Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah Perjanjian yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata/Perjanjian yang sah. Mengapa dapat dibatalkan; karena salah satu Pihak Wanprestasi atau kedua pihaknya Wanprestasi/ingkar janji;

Selanjutnya dalam Buku Hukum Perjanjian Prof. D. Subekti, SH., menyatakan bahwa "Hakim karena jabatannya adalah wajib membatalkan Perjanjian yang melanggar Pasal 1320 KUHPerdata tersebut";

Adapun kaitannya dengan selisih luas objek perjanjian, yaitu seluas 16.890 m<sup>2</sup>, Hakim dalam jabatannya wajib membatalkan karena dia tidak boleh membiarkan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II merampas Tanah;

Keberatan Ketiga:

Bahwa selanjutnya, Termohon Kasasi I dengan Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung, Nomor: 602.I/SK.469-Bag.Huk/1998 tanggal 9 September 1998, telah membatalkan Perjanjian Kerja Sama Nomor: 602.1/913-Huk, tanggal 1 Desember 1992 dan Addendum Nomor 602.1/580-Huk Bulan September 1993, dimana dalam Pertimbangan Termohon Kasasi I dalam butir g menyatakan:



g. Bahwa karena, PT. Megachandra Purabuana, nampaknya tidak mampu melaksanakan penataan kawasan di sekitar Jl. Kiaracandong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten Bandung, seluas ± 15 Ha, (telah Wanprestasi/ingkar janji) dan akibat perubahan pungsi sebagaimana dimaksud dalam butir c di atas, maka dipandang perlu memutuskan hubungan kerjasama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan PT. Megachandra Purabuana";

Sesuai Peraturan Pemerintah RI Nomor 50 Tahun 2007, yang diundangkan tanggal 22 Agustus 2007, Pasal 18 tentang berakhirnya Kerjasama Daerah, menyatakan:

Kerjasama Daerah Berakhir, apabila:

Ayat C: Terdapat perubahan mendasar, yang mengakibatkan Perjanjian Kerjasama tidak dapat dilaksanakan;

D: Salah satu pihak tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan perjanjian;

F: Muncul norma baru dalam Peraturan Perundang-undangan;

Keberatan Keempat:

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I melakukan Addendum kedua Perjanjian Nomor: 602.1/913-Huk Tanggal 1 Desember 1992 dan Addendum Pertama Nomor: 602.1/580-Huk Bulan September 1993 dengan perjanjian Nomor: 601/1174-Huk.HAM/2008, tanggal 13 Juni 2008. Termohon Kasasi II dalam Rekonvensinya (Butir 5 halaman 95 Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut), menyatakan:

"Bahwa akibat perbuatan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi yang tidak mau mengosongkan Tanah/Lahan *a quo*, maka perbuatan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum, yang mengakibatkan hak-hak keperdataan atau hak lainnya atas tanah *a quo*, berdasarkan Perjanjian Kerjasama, dari Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dirugikan baik secara materiil maupun immaterial, hal mana secara factual tidak dapat melakukan, melaksanakan hak dan kewajiban-kewajiban sesuai perjanjian kerjasama yang telah disepakati dengan Pemerintah Kota Bandung, *in casu* Tergugat I Konvensi, yaitu sebagai Pelaksana atau pihak yang melaksanakan Pembangunan/Revitalisasi di kawasan Jl. Kiaracandong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang dan Jl. Banten seluas 132.942 m<sup>2</sup>.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian adalah tepat dan benar sekali alasan-alasan dan keberatan Pemohon Kasasi di atas, bahwa: Objek Perjanjian asal/awal adalah tidak sah sehingga karenanya Batal Demi Hukum: dan selanjutnya *Addendum* Perijinan Kerjasama No.601/1174,Huk.Ham/2008 tanggal 13 Juni 2008, adalah Juga Tidak Sah, karena perjanjian awalnya sudah terlebih dahulu Batal Demi Hukum;

Keberatan Kelima:

Bahwa Termohon Kasasi I dalam jawabannya (Butir C halaman 31 Putusan Pengadilan Negeri Bandung) menyatakan:

> "Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Maret 1992, Pemerintah Kotamadya DT II Bandung telah melakukan penunjukan kepada PT. Megachandra Purabuana, sebagai pelaksana peremajaan Daerah Kiaracondong sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor: 224 Tahun 1992, tentang Penunjukan PT. Megachandra Purabuana, sebagai pelaksana Peremajaan Daerah Kiaracondong Bandung, seluas 152.832 m<sup>2</sup> tanggal 27 Maret 1992;

Terhadap penunjukan termaksud DPRD Kodya DT II Bandung, telah memberikan Persetujuannya melalui Surat Keputusan DPRD Kotamadya DT II Bandung No. 09 Tahun 1992, tentang Persetujuan Pelaksanaan Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung berupa tanah di Jl. Kiaracondong, Jl. Jakarta, Jl. Karawang, dan Jl. Banten pada Pihak Ketiga, tanggal 7 Mei 1992;

Bahwa Persetujuan DPRD Kotamadya DT II Bandung, adalah untuk Perjanjian Kerjasama seluas 152.832 m<sup>2</sup>, sedangkan persetujuan DPRD untuk *Addendum* Kedua atas Surat Perjanjian Kerjasama, Nomor: 601/1174-Huk-HAM/2008, tanggal 13-06-2008, untuk luas objek ± 135.942 m<sup>2</sup>, tidak ada Persetujuan Dewannya. Demikian pula pengesahan dari Menteri Dalam Negeri;

> Bahwa yang ada pengesahan adalah Perjanjian Kerjasama seluas 152.832 m<sup>2</sup> (halaman 35 butir b Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut);

> Sedangkan untuk Perjanjian Kerjasama sesuai *Addendum* Kedua Nomor 601/1174.Huk.HAM/2008, tanggal 13 Juni 2008, seluas ± 135.942 m<sup>2</sup> tidak ada Pengesahan dari Menteri Dalam Negeri;

Karena alasan tersebut, maka Perjanjian Kerjasama tersebut di atas adalah Tidak Sah;

Hal. 74 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



Keberatan Keenam:

Menurut hemat kami, Addendum tanggal 13 Juni 2008, tersebut di atas melanggar:

1. Pasal 29 ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006, yang diundangkan tanggal 14 Maret 2006;
2. Pasal 41 ayat (1), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007, tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
3. Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat;

Bahwa selanjutnya: *Addendum* Kedua Perjanjian Kerjasama Nomor: 601/1174-Huk.HAM/2008, tersebut melanggar Pasal 37 ayat 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007, yang menyatakan:

Kerjasama Pemanfaatan atas barang milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilaksanakan oleh Pengelola setelah mendapat Persetujuan Kepala Daerah. Pengelola menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, adalah: Pasal 5 ayat (2) a, menyatakan:

a. Sekretaris Daerah selaku Pengelola;

Sehingga oleh karenanya, *Addendum* kedua Perjanjian Kerjasama, antara Pemerintah Kota Bandung, dengan PT. MegaChandra Purabuana, adalah Tidak Sah;

Keberatan Ketujuh:

Bahwa Termohon Kasasi I membantah Dalil Pemohon Kasasi II (butir 19.5, halaman 14, Putusan Pengadilan Negeri Bandung/tentang "Hak Prioritas", tetapi dalam *Addendum* kedua, atas Surat Perjanjian Kerjasama, antara Pemerintah Kota Bandung, dengan PT. Megachandra Purabuana, Nomor: 601/1174.Huk.Ham/2008, tanggal 13 Juni 2008 menyatakan:

#### BAB IV

Pasal 8 ayat (4)

"Setelah berakhirnya, jangka waktu kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Addendum Kedua, Surat Perjanjian ini, Pihak Kedua atau Pihak lain yang mendapat Hak dari Pihak Kedua diberi Prioritas untuk mendapat Hak atau Hak Sewa dari Pihak Pertama;

Karena alasan di atas, maka Termohon Kasasi I, telah bertindak/melakukan Perbuatan Diskriminatif terhadap Pemohon Kasasi II dan turut Termohon Kasasi 2-24;

Bahwa tindakan Diskriminatif tersebut telah melanggar UU No. 12 Tahun 2005, Konvensi International tentang Hak-hak Sipil dan Politik-yo,

Hal. 75 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013



Internasional Convention Civil Political Rights/ICC PR Tahun 1996 dan atau Undang-undang Nomor 26 tahun 2000, tentang Pengadilan HAM; Keberatan Kedelapan:

Bahwa Termohon Kasasi II, sesuai Daftar bukti T III, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung, hanya membuktikan tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu:

- T-III-13, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 192, seluas 3890 m<sup>2</sup>;
  - T-III-14, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 193, seluas 3890 m<sup>2</sup>;
  - T-III-15, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 194, seluas 8600 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 195, tidak ada;
  - T-III-16, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196, seluas 3560 m<sup>2</sup>;
  - T-III-17, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 197, seluas 3100 m<sup>2</sup>;
  - T-III-18, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 198, seluas 3550 m<sup>2</sup>;
  - T-III-19, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199, seluas 8021 m<sup>2</sup>;
  - T-III-20, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 200, seluas 3230 m<sup>2</sup>;
  - T-III-21, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 201, seluas 3255 m<sup>2</sup>;
  - T-III-22, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 202, seluas 5370 m<sup>2</sup>;
  - T-III-23, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 203, seluas 2085 m<sup>2</sup>;
  - T-III-24, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204, seluas 11760 m<sup>2</sup>;
  - T-III-25, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 205, seluas 1865 m<sup>2</sup>;
  - T-III-26, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 206, seluas 1950 m<sup>2</sup>;
- Sehingga Total Luas 11760 m<sup>2</sup>;

Dalil Termohon Kasasi II dalam halaman 94 Putusan Pengadilan Negeri Bandung, adalah sangat berbeda dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan, di atas, tentang luas objek yang hendak dibuktikannya. Dan Pemohon Kasasi II, menegaskan bahwa: Sesuai Bukti tersebut di atas, maka tanah yang Pemohon Kasasi II sewa dari Termohon Kasasi I, tidak termasuk di dalam Daftar di atas. Karena itu Rekonvensi Termohon Kasasi I adalah Kabur;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi masing-masing tanggal 28 Maret 2013 dan tanggal 2 April 2013, kontra memori kasasi masing-masing tanggal 18 April 2013, 3 Mei 2013, 21 Mei 2013, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung sudah menerapkan



hukum secara tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebaliknya Tergugat/selaku Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan sangkalannya sehingga gugatan Rekonvensi dikabulkan dengan menyatakan bahwa para Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji tidak memenuhi kewajibannya sehingga dinyatakan bahwa hubungan sewa menyewa antara Penggugat I Rekonvensi dengan para Tergugat Rekonvensi dinyatakan putus dan menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kembali objek sewa menyewa kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. Yunus Senjaya Sutanto, dan 2. Christine Manan tersebut harus ditolak;

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

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

#### **MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. **YUNUS SENJAYA SUTANTO**, dan 2. **CHRISTINE MANAN** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/Penggugat IX dan XVIII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **27 Maret 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H.Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ttd./

Dr. H.Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./

Ttd./H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya:

Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

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

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 78 dari 78 hal. Put. No. 2666 K/Pdt/2013

**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)